

Datum: 2022-03-21
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2022.097 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus HEMSJÖ 1:23 (2021-339)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-04-20 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten HEMSJÖ 1:23.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178131.60138853596&y=6414358.471297952&z=9&l=222>

Bostadshuset är i en våning med vind med en byggandsarea på ca 210m² samt garage med en byggnadsarea på ca 50m². Åtgärden avses fastighetsregleras med avstyckning om ca. 3000m². Tillfartsväg till byggnadsplatsen avses ske från Hemsjö Hagenvägen.

Bostaden kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, tillstånd finns från granne att förlägga VA-ledningar på dennes tomt. Fastighetsägare för fastigheten Hemsjö 1:76 har lämnat ett grannemedgivande att VA-ledning kan dras enligt redovisad karta.

På fastigheten är en stenmur belägen i fastighetens södra del och med fortsättning i riktning mellan garage och bostadshus fram till Hemsjö Hagenvägen.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen för huvudbyggnad utgörs för närvarande av skog. Platsen ligger inom ett område med hög radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård ([P35] Hemsjö-Ingared). Odlingslandskap med fornlämnings- och vägmiljöer som illustrativt påvisar den bebyggelsehistoriska utvecklingen under förhistorisk tid och samfärdseln i äldre tider. Uttryck för riksintresset: Stenåldersboplats, hällkistor, bronsåldersrösen, järnåldersgravfält, hålväg, äldre vägsträckning omgiven av stenmurar.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad med ortstudier med detaljerade rekommendationer, RFKG, komplettering bostäder, ekonomibyggnader, gårdsliknande struktur samt inom område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Bedömning

Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs i huvudsak av skogsbeklädd mark.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och är även utpekad med ortstudier med detaljerade rekommendationer och där redovisat förslag är överensstämmande med dessa grunder med utformning av byggnad med gårdsliknande struktur.

Den tänkta fastigheten avses kopplas till kommunalt VA, vilket är positivt eftersom byggnationen är inom område med hög skydds nivå för enskilda avlopp.

Av situationsplan framgår att passage mellan garage och bostadshus har en öppning motsvarande nuvarande öppning av stenmur.

Den avsedda marklokaliseringen är lämplig för nybyggnation av ett enbostadshus. Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från Hemsjö Hagevägen som delvis är belägen på stamfastigheten.

Sökanden har bemött inkomna synpunkter och kommer att ta i beaktan de punkter som tagits upp i inkommen skrivelse.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Hemsjö 1:5, Hemsjö 1:10, Hemsjö 1:76, Hemsjö 1:88, Hemsjö 3:3, Hemsjö 3:5 och Hemsjö 6:5 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hemsjö 1:5(en delägare), Hemsjö 1:10, Hemsjö 1:88, Hemsjö 3:5 och Hemsjö 6:5.

Hemsjö 1:5(två delägare) och Hemsjö 3:3 har inte lämnat några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Hemsjö 1:76, se bilaga 2.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Se bilaga 3.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-02-22. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-05-03. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2022-07-12. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 och 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 17 422 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-02-22. Beslut om lov fattades 2022-04-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Situationsplan	2021-06-14
Grannemedgivande	2022-02-22
Utlåtande	2021-11-22
Fasadritning	2021-06-14

Upplysningar

Beslut om positivt förhandsbesked gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Dagvattenavlopp tas omhand inom tomtmark. Beakta kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga ”Hur man överklagar”.

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Yttrande från berörd

Bilaga 3 - Yttrande från sökande

Bilaga 4 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Grannar fk (Hemsjö 1:5, Hemsjö 1:10, Hemsjö 1:88, Hemsjö 3:3, Hemsjö 3:5 och Hemsjö 6:5); Sakägare delg kv (Hemsjö 1:76); GIS fk, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglösenheten

Patrik Mårtensson
Bygglövshandläggare