

Datum: 2022-08-31  
Handläggare: Martin Frank-Cederbom  
Direktr:   
Diariernr: 2022.331 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Hemsjö 6:32 (2022-0016)

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage på fastigheten Hemsjö 6:32 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178130.65332866306&y=6414273.619443703&z=9&l=222>

Bostadshusen är tänkta att utformas i en våning med inredd vind, med en byggnadsarea på ca 128 m<sup>2</sup> vardera. Garagebyggnaderna är tänkta att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 40 m<sup>2</sup> vardera.

Tillfart till de tänkta tomterna sker från befintlig infartsväg som är ansluten till Hemsjövägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 400 m<sup>2</sup> vardera.

### Förutsättningar

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

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av ängsmark bestående av främst hallonsnår och sly. Platsen ligger inom ett område med hög radonrisk. Under den tänkta placeringen för ett av de två bostadshusen går befintliga kommunala VA-ledningar. Inför byggnationen av de aktuella bostadshusen kommer ledningarna behöva dras om för att inte komma i konflikt med bostadshusens placering.

Byggnadsplatsen ligger inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, rapport 1994:5. 82-12, Hemsjö").

Byggnadsplatsen ligger i direkt anknytning till ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård ("Hemsjö - Ingared [P35]"), samt en utpekad kulturmiljö ("Hemsjö socken, 5a, Kyrkbyn").

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) berörs platsen av rekommendationen "RFBG – Komplettering bostäder, ekonomibyggnad, gårdsliknande struktur". Platsen ligger även inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

De detaljerade rekommendationerna enligt översiktsplanen, betecknade "RFKB", innebär: "RFKG - Komplettering bostäder, ekonomibyggnad, gårdsliknande struktur. Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljön, men är inte utpekad som värdefull kulturmiljö i kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun. Området kan utvecklas för verksamheter och/eller bostäder."

### 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 sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Hemsjö 1:23, Hemsjö 1:42, Hemsjö 1:52, Hemsjö 1:88, Hemsjö 3:13, Hemsjö 3:3, Hemsjö 3:6, Hemsjö 6:17, Hemsjö 6:34 har fått möjlighet att yttra sig genom ett sakägarutskick.

Fastigheten Hemsjö 6:32 har många hyresgäster, vilket innebär att ärendet har betydligt fler sakägare än de som nämns i föregående stycke. Åtgärden har därför även kungjorts i tidningarna Alingsås tidning och Alingsåskuriren, för att möjliggöra att samtliga sakägare och andra eventuella berörda får möjlighet att ta del av informationen.

Kungörelserna i Alingsås tidning och Alingsåskuriren har inte resultat i något yttrande till ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hemsjö 1:42, Hemsjö 3:6 och Hemsjö 6:34.

Hemsjö 1:23, Hemsjö 1:52 och Hemsjö 3:3 har inte inkommit med något yttrande.

En av Fastighetsägarna till Hemsjö 3:13 skriver i sitt yttrande:

"Tror att fd Hästeryds fiber numera Alingsås Energi har fiberledning som korsar fastigheten, tacksam om den inte grävs av."

En Fastighetsägare (dödsbo) till Hemsjö 6:17 skriver i sitt yttrande:

"Vi tycker om det läge som dödsboets hus nu har, skyddat från insyn och en lummig natur utanför köksfönstret. Bevara "landet känslan" och låt bli att bygga hus alldeles inpå. Vill man bo så att man har insyn till grannen finns Ingared... Bevara Hemsjös kärna och låt åkrar och ängar få finnas kvar, obebyggda berikar de den biologiska mångfalden."

En annan fastighetsägare till Hemsjö 6:17 skriver i sitt yttrande:

"Jag vill bevara Hemsjös kärna intakt alltså bevara den gamla bebyggelsen som den är. Jag bor där jag bor för att slippa bo hos grannen, det blir för tätt inpå och känslan av att befinna sig på landet försvinner. Jag vill bevara denna utsikt och slippa insyn från nya hus."

Den bifogade bilden visar åkern hur det har sett ut under många år. Åkern har idag en stor mångfald av insekter, syrsorna spelar fint på kvällen! Bevara denna fristad för den biologiska mångfalden skull. I åkern finns det också nergrävda slangar med glykol i för värmepump som gamla Hemsjögården använde."

Fastighetsägarna till Hemsjö 1:88 skriver i sitt yttrande:

"Längs med vår tomt, angränsande till de nya tomterna, står ett antal träd. Vi önskar, med tanke på den insyn Älvsbyhus Astrid medför rakt in på vår tomt, att så mycket som möjligt av

dessa träd lämnas kvar och vill att de träd som står innanför vår tomtgräns lämnas helt orörda såvida inte annat avtalas med oss i vart enskilt fall.

Med tanke på insynen vill vi vidare att avstånd mellan nybyggt hus och tomtgräns är minst det lagstadgande och önskvärt lite därtill. Om inte något av detta kan tillgodoses önskar vi att någon form av insynsskydd uppförs, exempelvis häck/staket.”

Sökande har lämnat följande yttrande till de inkomna synpunkterna:

”Svar Hemsjö 3:13. Det är riktigt att 6:32 har givit Hästeryds fiber ett servitut för fiberdragning fiberföreningen hyr även lokal utav 6:32 för sin fiberanläggning. Detta har vi gjort för främjandet för Hemsjös bästa. Vi har inte heller för avsikt att gräva av någonting.

Svar Hemsjö 1:88. Självklart så kommer vi inte bygga närmare än 4m och för vår del så är det inga problem att bevara träden. Skulle det bli så att 1:88 blir stört eller tvärtom så skall det nog gå att lösa något gemensamt.

Svar Hemsjö 6:17. Angående 6:17 och dess ägare så har dom en historik av klagomål under dom 20 år vi ägt 6:32. Vi väljer att inte kommentera deras skrivelse med annat än att Hemsjö bör vara tillgängligt för andra inte bara för ägarna utav 6:17 vilket dom tycks anse.”

VA-avdelningen på Alingsås kommun har lämnat följande yttrande:

”Lämpligheten i föreslagen ledningsflytt är svår att avgöra då brunnar saknas i området. Lutning på en spillvattenledning bör vara minst 1 cm per 1 meter. Ökad längd på ledning vid förflyttning blir ca 20 meter således måste det finnas 20 cm marginal mot nuvarande lutning, dvs nuvarande lutning ska vara 1,4 cm / meter.

Att avgöra nuvarande lutning på ledning utan schakt är svårt då det saknas brunnar och marken inom området verkar vara relativt plan? Då marken närmare Edsåsvägen lutar lite mer (enligt höjdkurvor) kan man i annat fall gräva en längre sträcka för att hitta lämpligt fall.

Förhandsbesked gällande avstyckning och förslag på ledningsflytt godkännes av VA-avdelningen förutsatt att sökande accepterar den omläggning inom fastighet Hemsjö 6:32 som VA-avdelningen anser vara nödvändig. Det måste också klargöras att kostnad för eventuell flytt av ledning i huvudsak hamnar på sökande, övriga ledningars läge (tele, etc.) måste tas fram samt att handlingar med VA-ledningar är sekretessbelagd.”

Sökande har lämnat följande svar på VA-avdelningens yttrande:

”Vi bekräftar att vi tagit del av informationen och accepterar förutsättningarna som framgår av utlåtandet.”

## **Bedömning**

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Platsen har karaktären av lucktomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelse i det aktuella området. Åtgärden bedöms förenlig med riktlinjerna i översiktsplanen.

De tänkta tomternas storlekar bedöms lämpliga och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Området har historiskt sett haft

landsbygdskaraktär, men ligger centralt i Hemsjö, är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Åtgärderna placera utanför, men nära angränsande till, ett område med högt kulturhistoriskt värde. Det aktuella förslaget innebär två identiska byggnader som är utformade som traditionella småhus med stående träpanel, sadeltak, farstukvist och förhöjt väggliv. Förslaget bedöms harmoniera med de kulturhistoriska värdena i området.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av ängsmark och sly utan någon särskilt värdefull vegetation eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet. Den aktuella marken bedöms utifrån sin beskaffenhet, sitt läge och sin storlek inte vara brukningsvärd jordbruksmark, utifrån förutsättningarna i Miljöbalken 3 kap § 4.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2022-08-25, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-11-03. 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**

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 30 131 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-08-25. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-10-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

## Uppllysningar

Förhandsbeskedet 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 påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

## Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan	2022-08-25
Situationsplan	2022-06-28
Illustrationsbilder, föreslagen byggnation	2022-06-28

## Beslutet ska skickas till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk (Hemsjö 1:42, Hemsjö 3:6, Hemsjö 6:34, Hemsjö 1:23, Hemsjö 1:52, Hemsjö 3:13, Hemsjö 3:3 och hyresgästerna på fastigheten Hemsjö 6:32), Sakägare delg kv (Hemsjö 6:17, Hemsjö 1:88), VA-avdelningen fk, PolT.

Sophia Cohen  
Enhetschef, Bygglovsenheten

Martin Frank-Cederbom  
Bygglovshandläggare