

Datum: 2022-08-31  
Handläggare: Martin Frank-Cederbom  
Direktr:   
Diariernr: 2022.332 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Västerbodarna 1:11 (2022-0391)**

### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage på fastigheten Västerbodarna 1:11 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177096.41763229686&y=6415412.591400041&z=9&l=222>

Bostadshusen är tänkta att utformas i en våning, med en byggnadsarea på ca 160 m<sup>2</sup> vardera. Garagen är tänkta att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 34 m<sup>2</sup> vardera.

Tillfart till de tänkta tomterna är tänkt att anordnas från Torparegatan via ett servitut på den intilliggande fastigheten Ingared 5:272. 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 1 600 m<sup>2</sup> respektive 1 700 m<sup>2</sup>.

### **Förutsättningar**

Ansökan avser åtgärder som är tänkta att utföras på en plats som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skogsmark bestående av blandskog i delvis sluttande terräng. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp. Platsen berör inte av några övriga rekommendationer eller riktlinjer enligt översiktsplanen.

### **Yttranden**

Med anledning av att de ansökta åtgärderna är tänkta 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 Hultebacka 1:16, Hultebacka 1:17, Hultebacka 1:2, Högen 1:20, Högen 1:35, Högen 1:49, Högen 1:51, Högen 1:58, Högen 1:63, Högen 2:1, Ingared 5:114, Ingared 5:272 och Ingared 5:273 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot de ansökta åtgärderna, finns från Hultebacka 1:2, Högen 1:20, Högen 1:35 och Högen 1:51. Hultebacka 1:17, Högen 1:49, Högen 1:58, Högen 1:63, Högen 2:1, Ingared 5:272 och Ingared 5:273 har inte inkommit med något yttrande.

En av fastighetsägarna till Hultebacka 1:16 skriver i sitt yttrande:

"Anser att det är fel att bevilja fler nybyggnationer i Ingared, just nu. Vet att barnomsorg och skola har stora problem med alltför många barn/ ungdomar. Förtätning, visst men planer för helheten. Nu kan tyckas, bara dessa två fastigheter, gör väl ingen skillnad, men sex fastigheter har de senaste åren kommit till på den övre delen av Torparegatan, upp mot vattentornet. Ett av de rekreationsområden som är kvar. Mycket trafik, en väg som inte är dimensionerad för detta."

Sökande har lämnat in ett yttrande angående de inkomna synpunkterna från Hultebacka 1:16:

"Det arbetas politiskt för att skola och barnomsorg skall byggas ut i Ingared och fler hus ökar pressen på kommunen att utbyggnaden kommer till stånd. När det gäller rekreation i området är det väl försett med tanke på det stora skogsområdet från vattentornet och norrut. Kommunen har styckat av tomter efter Torparegatan och anser uppenbarligen att vägen tål trafik från fler bostäder."

Fastighetsägaren till Ingared 5:273, Exploateringsenheten på Alingsås kommun, skriver i sitt yttrande:

"Gällande plankarta till detaljplan för Ingared Bostäder vid Norsesundsvägen, DP 160, redovisar gångstig (allmän plats, Natur) på Ingared 1:114 respektive bostadstomtmark (Ingared 5:272) där sökanden vill anlägga tillfartsväg till två avsedda enbostadshus på Västerbodarna 1:11. Utdrag av del av plankartan samt ortofoto bifogas detta mejl.

Kommunen äger Ingared 5:114 och förvaltar allmän plats i planen.

Kommunen har fortfarande lagfart på Ingared 5:272 men har sålt fastigheten till privatperson.

På sidan 10 i planbeskrivningen vid avsnitt Gång-, cykel- och mopedtrafik, står bl.a. följande "Mellan Torparegatan och Norsesundsvägen finns en befintlig gångstig i planområdets södra del samt en i den norra. Dessa befästes i planförslaget med bestämmelsen gångstig."

## **Bedömning**

Åtgärderna ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. De tänkta tomternas storlekar bedöms lämpliga och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Åtgärderna bedöms förenliga med riktlinjerna i översiktsplanen för Alingsås kommun.

Området 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.

Sökande redovisade ursprungligen ett annat förslag på tillfartsväg till de tänkta bostäderna. Det tidigare förslaget innebar att tillfartsvägen skulle dras via den yta som i detaljplanen för det intilliggande området är benämnd som gångstig. Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde då bedömningen att det inte var möjligt att dra tillfartsvägen via gångstigen.

Sökande har därefter gjort en överenskommelse med fastighetsägaren till den intilliggande fastigheten Ingared 5:272, som innebär att det kommer att upprättas ett servitut för tillfartsväg över fastigheten Ingared 5:272, bredvid den tidigare aktuella gångstigen. Det nya förslaget innebär att tillfartsvägen kommer att dras på mark som i detaljplanen är kvartermark för bostäder och inte längre beröra den yta som i detaljplanen är benämnd som gångstig. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den nu presenterade lösningen för tillfartsväg är godtagbar, förutsatt att ovan nämnda servitut upprättas mellan de båda parterna.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av blandskog utan några särskilt värdefulla träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet. Åtgärderna bedöms inte avsevärt påverka rekreationsmöjligheterna i området, då byggnationen är av begränsad omfattning och då platsen ligger intill ett stort skogsområde där det även fortsatt bedöms finnas goda möjligheter för rekreation och friluftsliv.

Åtgärderna 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 området, 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 2022-05-17. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2022-07-19, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-09-27. 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 21 155 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-05-17. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet utfärdades 2022-07-19. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-09-26, 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.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

## Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2022-05-13
Situationsplan	2022-05-13

## Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Hultebacka 1:17, Hultebacka 1:2, Högen 1:20, Högen 1:35, Högen 1:49, Högen 1:51, Högen 1:58, Högen 1:63, Högen 2:1, Ingared 5:272 och Ingared 5:273), Sakägare delg kv (Hultebacka 1:16, Ingared 5:114), Kretsloppsavdelningen fk, PolT

Sophia Cohen  
Enhetschef, Bygglovsenheten

Martin Frank-Cederbom  
Bygglovshandläggare