

Datum: 2021-10-26  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Direktnr:  
Diariernr: 2021.495 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus VEKARYD 1:11 , 2021-262**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2021-03-26 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten VEKARYD 1:11.

Bostadshuset avses uppföras i en våning med inredd vind och garage med en byggnadsarea för huvudbyggnaden på ca 120m<sup>2</sup>. Tomten avses fastighetsregleras med tänkt avstyckning på ca 1500m<sup>2</sup>. Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avloppsanordning. Platsen utgörs delvis av en öppen gräsmark som på grund av sina egenskaper är mest lämplig att brukas som betesmark.

### **«Ärende\_Sokbegrepp»**

### **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 granskog och mark av betesmarkskaraktär.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekade som inom sammanhängande område med värdefull natur.

Inom den tilltänkta tomtgränsen finns ett antal stenmurar, dessa stenmurar omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken kap 7 § 11 punkt 1.

Positivt förhandsbesked finns sedan tidigare på platsen, då med en annan placering och ett annat förslag på avstyckning, Björkekärr 4:5 och LOV 2020-104. Fastighetsförrättning för detta ärende har ägt rum med nybildad fastighet Björkekärr 4:20.

### **Yttranden**

Ärendet har remitterats 2021-04-23 till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet avseende äldre stenmurar och stenfundamenten. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har inkommit med yttrande 2021-04-29 med följande, Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har inget ur kulturhistorisk synvinkel att erinra i ärendet!

Ärendet har remitterats 2021-04-23 till kommunens byggnadsantikvarie avseende utvärderad kulturhistorisk bebyggelse i området samt äldre stenmurarna och stenfundamenten. Byggnadsantikvarien har inkommit med yttrande 2021-06-01 med följande, Det är viktigt vid en eventuell nybyggnation att bostadshuset placeras på ett sådant sätt att det underordnar sig övrig bebyggelse på platsen samt att befintliga siktlinjer inte påverkas negativt. Utformningen bör anpassas till den omkringliggande äldre bebyggelsen vad gäller takvinkel, fönster och fasadutförande, materialval och färgsättning. Stenmuren som löper längs vägen skall bevaras och är en viktig miljöskapande del. Yttrandet i sin helhet enligt bilaga 2.

Ärendet har remitterats 2021-04-23 till kommunens kommuneolog avseende sammanhängande område med värdefull natur och äldre stenmurarna och stenfundamenten. Kommuneologen har inkommit med yttrande 2021-05-03 med följande, Kommuneologen har inget att erinra mot planerad åtgärd under förutsättning att nedanstående punkter följs:

Hänsyn ska tas till de biotopskyddade stenmurarna.

Sökande ska ta kontakt med Länsstyrelsen och ansöka om en dispens från biotopskyddet om det i kontakten med Länsstyrelsen framgår att det krävs.

Yttrandet i sin helhet enligt bilaga 3.

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 Björkekärr 4:2, Björkekärr 4:8, Björkekärr 4:9, Björkekärr 4:11, Björkekärr 4:15, Björkekärr 4:16, Björkekärr 4:18, Björkekärr 4:19 och Laggarebacken 2:6 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Björkekärr 4:11.

Björkekärr 4:2, Björkekärr 4:8, Björkekärr 4:9, Björkekärr 4:16(en delägare), Björkekärr 4:18, Björkekärr 4:19 och Laggarebacken 2:6 har inte lämnat några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Björkekärr 4:15, enligt följande: Befintlig avledning av dagvatten är redan som det är i dag bristfällig, som det är i dag det enda krav

som ställs är att denna bit ses över i samband med byggnation, min fastighet är hårt drabbad av att inte avrinning av dagvatten inte fungerar tillfredsställande, Detta är ett måste för att jag skall tillstyrka en byggnation.

Synpunkter har inkommit från Björkekärr 4:16(en delägare), enligt följande: Jag är ändå bekymrad över hur mycket det kommer att sprängas i berggrunden för dessa två hus då vårt hus delvis står på samma berggrund och att vi har en grävd dricksvattenbrunn med idag god vattenförsörjning som jag hoppas inte påverkas av dessa nybyggnationer.

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

Sökande har 2021-10-20 yttrat sig över de inkomna synpunkterna enligt följande: Vi kommer att ta till oss den oro som ägarna av fastigheterna Björkekärr 4:15 och 4:16 känner. Vi kommer att se över problemet med dagvattnet som inte fungerar idag. Vi kommer att dika ur, så att vägen kommer att klara sig. När det gäller ev. sprängningar på tomten, så kommer det att ske en kontroll av en oberoende aktör för att se om någon skada på grannfastigheterna har uppstått.

## **Bedömning**

Det är viktigt vid en nybyggnation att bostadshuset placeras på ett sådant sätt att det underordnar sig övrig bebyggelse på platsen samt att befintliga siktlinjer inte påverkas negativt. Utformningen bör anpassas till den omkringliggande äldre bebyggelsen vad gäller takvinkel, fönstersättning, materialval och färgsättning. Om detta följs uppstår ingen förvanskning av de utpekade kulturhistoriska värdena på platsen. Villkor ställs i beslutet.

Marken vid den ansökta lokaliseringen bedöms inte som brukningsvärd

jordbruksmark. Platsen utgörs delvis av en öppen gräsmark som på grund av sina egenskaper är mest lämplig att brukas som betesmark. Marken brukas inte idag men klipps för att hållas öppen. Gräsmarkens yta är liten i förhållande till de stora jordbruksarealer som finns i nära anslutning. Bedömningen är att marken inte har några höga produktionsvärden, satt i relation till övrig mark i området. Den

uppnår alltså inte definitionen på brukningsvärd jordbruksmark avseende hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar (proposition 1985/85:3).

Vid nybyggnation så ska det säkerställas att dagvattenhantering är fungerande på den egna fastigheten och inte får en negativ inverkan på berörda närliggande fastigheter. Sökanden har i sitt yttrande redogjort att se över problemet med dagvattnet som inte fungerar idag. Inför kommande tekniska samråd och startbesked ska dagvattenhanteringen hanteras för att undvika bristfällig dagvattenhantering och villkoras därmed i beslutet.

Det bedöms att förutsättningar för att anordna enskilt vatten och avlopp, men att tillstånd för det krävs från Miljöskyddsnämnden och villkoras därmed i beslutet.

Den avsedda lokaliseringen för ett enbostadshus bedöms lämplig förutsatt att villkor ställs för fastigheten och byggnationen.

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

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

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2021-09-06. Beslut om ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-11-15. 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 2022-01-24. 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 beviljas med stöd av 9 kap 17 och 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL) med nedanstående villkor.

### **Villkor**

Bostadshuset ska placeras på ett sådant sätt att det underordnar sig övrig bebyggelse på platsen och inte påverkar befintliga siktlinjer negativt. Utformningen ska anpassas till den omkringliggande äldre bebyggelsen vad gäller takvinkel, fönstersättning, materialval och färgsättning. Takets lutning ska vara minst 30

grader.

De äldre stenmurarna och stenfundamenten på platsen ska bevaras.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan bygglov kan beviljas.

Dagvattenhantering ska gås igenom i kommande bygglovsärende i det tekniska samråd och inför lämnande av startbesked för att undvika bristfällig dagvattenhantering

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 706 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.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-09-06. Beslut om lov fattades 2021-11-22. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 + 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

### **Handlingar som tillhör beslutet**

#### Benämning

Situationsplan  
Förrättningskarta

#### Ankomststämplad

2021-07-22  
2021-09-06

### **Upplysningar**

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 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 bebyggelseantikvarie

Bilaga 3- Yttrande från kommunekolog

Bilaga 4 - Hur man överklagar

**Beslutet ska skickas till**

**Exp:** Sökanden; *Grannar fk (Björkekärr 4:2, Björkekärr 4:8, Björkekärr 4:9, Björkekärr 4:11, Björkekärr 4:16(en delägare), Björkekärr 4:18, Björkekärr 4:19 och Laggarebacken 2:6); Sakägare delg kv (Björkekärr 4:15 och Björkekärr 4:16(en delägare); GIS fk, PoIT.*

Sophia Cohen

Enhetschef bygglovsenheten

Patrik Mårtensson

Bygglovshandläggare