

Datum: 2022-09-23
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktnr:
Diariennr: 2022.349 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av två enbostadshus, Maryd 1:5 (LOV 2021-0074)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Maryd 1:5 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=184636.31228525122&y=6420354.364799934&z=9&l=222>

Bostadshusen är tänkta att utformas i traditionell stil med två våningar samt en byggnadsarea på ca 157 m² vardera.

Tillfart till de tänkta tomterna sker från Nilsagårdsvägen. Sökande har redovisat ett förslag på tillfart via en nyanlagd väg runt befintlig bebyggelse på fastigheten Maryd 1:5 fram till den tänkta bebyggelsen.

Åtgärderna är tänkta att anslutas till gemensamma anläggningar 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 2 500 m² vardera.

Ansökan om förhandsbesked bestod ursprungligen av ett förslag på totalt tre enbostadshus på en annan del av fastigheten, sökande har dock ändrat placering och antal bostadshus till den nu aktuella ansökan.

Förutsättningar

Ansökan avser åtgärder som är tänkta att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatserna utgörs för närvarande av skogsmark bestående av blandskog. Platserna ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatserna ligger i utkanten av en bevarandeplan för odlingslandskapet, område "82-09, Maryd". Platserna ligger även inom Färgens vattenskyddsområde, tertiär skyddszon.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger byggnadsplatserna inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

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 Hjälpared 1:82, Maryd 1:16, Maryd 1:7, Maryd 1:9 och Maryd 5:4 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot de ansökta åtgärderna, finns från Maryd 1:7 och Maryd 1:9.

Hjälpared 1:82 och Maryd 1:16 har inte inkommit med något yttrande.

Fastighetsägaren till Maryd 5:4 skriver i sitt yttrande:

"Knapphändig information ... men ... vägfrågan fortsatt olöst vad gäller Nilsagårdsvägen ... som är en dålig väg som inte uppfyller kommunens krav ... inget som ändras i framtiden. De nya tomternas utfart till Nilsagårdsvägen ... verkligen bästa alternativet? Så jag avstyrker ... bygg en riktig väg ... det lönar sig direkt ... värdet på tomterna ökar ... Varför bara två tomter ... förut var det tre vill jag minnas?"

Sökande har fått möjlighet att yttra sig angående de inkomna synpunkterna från Maryd 5:4. Sökande skriver i sitt yttrande:

"Med anledning av att _____, ägare till Maryd 5:4, inkommit med klagomål mot avstyckning av tomter på Maryd 1:5, med skäl att vägen inte skulle vara tillräcklig följer här en kort förklaring.

Boende i de 7 fastigheter varav flera driver aktivt skogsbruk på Nilsagårdsvägen har ansökt om gemensamhetsanläggning. Utöver dessa finns ytterligare 13 fastigheter med rätt att nyttja vägen.

Med anledning av detta har Lantmäteriet gjort en utvärdering, ärendenr O21198, där de tillstyrker att vägen skall gå där den går idag. Den vägsträcka (ca 50 m) som anser är dålig är den sträcka som går på hans fastighet. Denna sträcka har hela tiden varit i behov av förbättring, vilket han motsatt sig hela tiden trots att han är delägare i vägföreningen.

_____ valde att överklaga Lantmäteriets beslut till Mark & Miljödomstolen, Mål nr F4066-21, men fick avslag på samtliga punkter."

Utifrån de inkomna synpunkterna från Maryd 5:4 så har handläggaren på samhällsbyggnadsförvaltningen varit i kontakt med enhetschefen för Insamlingsenheten på Alingsås kommun. Av dialogen med enhetschefen så framgick att det inte finns något uttalad problematik för avfallshämtningen i det aktuella området. Enhetschefen såg inget direkt problem kopplat till avfallshämtningen för de tänkta fastigheterna, förutsatt att kärnen

placeras på ett sådant sätt att insamlingsbilarna har god framkomlighet och möjlighet att vända. Förslagsvis bör kärnen ställas i anknytning till befintlig vändplats direkt öster om infarten till befintligt bostadshus på adressen Nilsagårdsvägen 21 (Maryd 1:5).

Bedömning

Åtgärderna ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärderna bedöms förenliga med rekommendationerna i översiktsplanen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärderna är tänkta att utföras utgörs av blandskog utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

Den aktuella platsen ligger i utkanten av en bevarandeplan för odlingslandskapet. Åtgärderna bedöms inte påverka de värden som identifieras i bevarandeplanen negativt, då de placeras på mark som sedan lång tid tillbaka utgjorts av skogsmark.

Samordnade anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt/samordnat avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

Tillfart till de tänkta tomterna bedöms kunna anordnas via den nyanlagda tillfartsväg som leder fram till Nilsagårdsvägen runt befintlig bebyggelse på Maryd 1:5. Nilsagårdsvägen är bitvis smal och problematisk vid möte i trafiken, men den bedöms inte vara så dålig att den inte kan godtas för trafik till den aktuella byggnationen. Sedan tidigare finns det ett flertal bostadsfastigheter som nyttjar den aktuella sträckan och det faktum att dessa fastigheter kan nyttja den aktuella vägen utan större problem indikerar att vägen kan ses som godtagbar även för den tillkommande byggnationen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har haft en dialog med insamlingsenheten, i vilken det framkom att vägsituationen i närområdet är acceptabel för insamlingsfordonen.

Åtgärderna bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Bebyggelsen bedöms inte ha behov av att regleras i ett större sammanhang i detta skede. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2. Vid framtida ytterligare exploatering i området kan detaljplan komma att krävas.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-09-07. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-11-16.

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 2023-01-25. 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 15 994 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-09-07. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-10-24, 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.

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked 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"*.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2021-03-12
Situationsplan (karta)	2022-04-04

Beslutet ska skickas till

Sökande, Fastighetsägare, Sakägare fk (Hjälpared 1:82, Maryd 1:16, Maryd 1:7, Maryd 1:9), Sakägare delg kv (Maryd 5:4), PoIT.

Bygglövschef
Sophia Cohen
Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-10-06

Martin Frank-Cederbom
BygglövshandläggareSophia Cohen,