

Datum: 2022-09-28
Handläggare: Josephine Bruhn

Samhällsbyggnadsnämnden

Diariernr: 2022.375 SBN

Förhandsbesked nybyggnad av 2 st enbostadshus INGARED 17:1 (SUNDSHAGSBACKEN 14) 2022-0356

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage på fastigheten INGARED 17:1 i Alingsås kommun.

Länk till webkarta:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=176635.07835000003&y=6415999.091&z=9&l=222>

Bostadshuset på tomt A (se situationsplan) är tänkt att utformas i två våningar med en byggnadsarea på ca 130 m². Garagebyggnaden är tänkt att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 60 m². Tillfart till den tänkta bebyggelsen på tomt A ordnas från Sundshagsbacken i norra delen av fastigheten.

Bostadshuset på tomt B (se situationsplan) är tänkt att utformas i en våning, med en byggnadsarea på ca 185 m². Garagebyggnaden är tänkt att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 30 m². Tillfart till den tänkta bebyggelsen på tomt B ordnas från Sundshagsbacken i södra delen av tomt A.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten tomt A får en föreslagen storlek på ca 2580 m² samt 1800 m² för tomt B. Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Handläggaren har gjort syn på plats och noterade då följande om lokaliseringen:

- På platsen finns ett äldre bostadshus som fått rivningslov.
- Marken på fastigheten slutar svagt ner mot vattendraget väster om fastigheten. Igenvuxen trädgård.
- Området karaktiseras av lantlig bebyggelse längsmed grusväg, våltilltagna fastigheter med trädgårdar. Bostadshus uppförda från 1900 och framåt.
- Sundhagsbacken är en grusväg som ansluter till Norsesundsvägen och betjänar 9 fastigheter.

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 äldre trädgårdstomt. Platsen ligger inom ett område med låg/normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur och inom en lövskogsinventering med naturvärdesklass 3 samt inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp. Genomsläpplighet för jordens grundlager är måttlig och sårbarheten för grundvattnet är klass 2, områden med tex. sand eller grus utan kända magasin.

Enligt kommunens översvämningskartering ligger fastigheten även inom ett område som riskerar att översvämmas, samt inom område för skredrisk. Av översiktsplanen framgår att bostäder endast bör lokaliseras till områden utan översvämningsrisk, i annat fall måste särskild utredning föregå lokalisering och åtgärder vidtas. Sökande har tagit fram en geotekniskutredning (2022-07-13 av företaget geos) samt en översvämning- och skyfallsutredning (2022-08-15 av företaget vaJPro).

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 Ingared 11:1, Ingared 4:75, Ingared 4:16, Ingared 4:76, Högen 1:9, Ingared 4:16 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg med synpunkter finns från fastigheten Ingared 22:1 som framför att deras fastighetsgräns inte verkar stämma enligt ursprungskartan de har från 1986. De är oroliga för att tillfartsvägen till den västra tomten (tomt B enligt situationsplanen) kommer hamna för nära tomtgräns och deras lada. I övrigt har de inga synpunkter gällande fastigheter eller komplementbyggnader. Se bilaga.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Ingared 11:1 och Ingared 4:75.

Fastigheterna Högen 1:9, Ingared 4:16 och Ingared 4:76 har inte inkommit med något yttrande.

Yttrande har även inkommit från fastighetsägaren till Vässenbo 5:1, men då denna fastighet inte gränsar till Ingared 17:1 och inte har några servitut, rättigheter eller motsvarande på Ingared 17:1 så har Vässenbo 5:1 inte bedömts vara berörd sakägare. Synpunkterna handlar om Sundhagsbackens lämplighet för ökat trafikflöde, se bilaga.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2022-09-26 inkommit med yttrande, se bilaga.

Bedömning

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Då åtgärden är tänkt att placeras på en redan befintlig tomt där det tidigare funnits byggnader, ses det som en naturlig plats att bebygga. Området karaktäriseras av lantlig bebyggelse med stora trädgårdar.

Markförhållandena på, framförallt den västra tomten (tomt B) är enligt kommunens översvämningskartering inom ett område som riskeras att översvämmas. Sökande har därför

tagit fram en geotekniskutredning samt en översvämning- och skyfallsutredning. Utredningarna visar att de tänkta åtgärderna med viss anpassning uppfyller kraven för en lämplig lokalisering enligt Plan- och bygglagen. Detta förutsätter dock att bostadshusen och tomterna inför bygglov utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i utredningarna, detta villkoras därför i detta förhandsbesked.

Hantering av dagvatten behöver hanteras i den kommande ansökan om bygglov och det tekniska samrådet så att det inte får en negativ inverkan på grannars fastigheter.

Synpunkterna från fastigheten Ingared 22:1 gällande fastighetsgränser konstaterar bygglovskontoret att fastigheterna enligt kommunens kartunderlag är fastställda med en differens på 0,45 samt att den exakta sträckningen av vägen kommer hanteras i samband med avstyckning hos lantmäteriet.

Synpunkter på vägens förskaffande har inlämnats av en boende i området (Vässenbo 5:1) som anser att vägen inte klarar av en högre belastning. Vägen är i privatägo och ingen samfällighet eller vägförening finns. Sökande har redovisat förslag om hur vägen kan förbättras och underhållas. Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ett ytterligare bostadshus inte kommer belasta vägen i den omfattningen att det går att neka förhandsbesked på grund av detta.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsvägar till de tänkta byggnadsplatserna bedöms kunna anordnas i enlighet med vad som redovisats på aktuell situationsplan. Det är viktigt att vägen utformas på ett sådant sätt att framkomligheten till området blir godtagbar för exempelvis räddningstjänstens brandbil, slamtömningsbil och motsvarande fordon.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av igenvuxen trädgård och sly utan någon särskilt värdefull vegetation eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

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

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Platsen har karaktären av en trädgårdstomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Befintliga bostadshus ligger placerade utefter Sundhagsbacken och den tänkta bebyggelsen bedöms överensstämma med denna bebyggelsestruktur. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

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

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 bebyggelsetryck, 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 2022-08-16. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-10-25. 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 förlängning ska beslut tas senast 2022-01-03. 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, med nedanstående villkor.

Villkor

Placering av byggnaderna samt hantering av dagvatten på tomterna ska göras utefter de slutsatser som framkommer i den geotekniska utredningen samt översvämning- och skyfallsutredningen. Färdigt golv på planerad bebyggelse bör placeras med en lägsta nivå om +55,9 möh.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 16 519 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. Avgift för arkivering reduceras inte. 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 2022-08-16. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-10-24. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat bygglov och startbesked enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap 51 § PBL.

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 och startbesked erhållits.

Inför bygglov ska VA-ansökan lämnas in till VA-avdelningen.
Ny förbindelsepunkt för avstyckad fastighet behöver upprättas.

Bebyggelsens utformning och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2022-05-02
Situationsplan	2022-05-02
Översvämning- och skyfallsutredning	2022-08-16
Geotekniskutredning	2022-07-16

Bilagor

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

Bilaga 2 - Yttrande från berörda

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Sakägare fk (Ingared 11:1, Ingared 4:75, Ingared 4:16, Ingared 4:76, Högen 1:9, Ingared 4:16, Vassenbo 5:1), PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-10-06