

Datum: 2022-10-24  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Direktnr:  
Diariennr: 2022.412 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus GÅRDSHULT 1:27 (RUNNSHULTSVÄGEN 6) (2022-0600)**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan inkom 2022-08-10 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten GÅRDSHULT 1:27 (RUNNSHULTSVÄGEN 6).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177382.41614649736&y=6411195.617154827&z=9&l=222>

Bostadshuset är tänkt att utformas i en våning med vind, med en byggnadsarea och bruttoarea på ca 155 m<sup>2</sup>.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Runnshultsvägen.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 200 m<sup>2</sup>.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2022-08-23 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning är blandskog, i gräns åt söder är ett inhägnat område med betesmark.
- Struktur i området med spridd bostadsbebyggelse.
- Tillfartsförhållanden är goda med bra siktförhållanden åt båda håll vid Runnshultsvägen.
- Särskilt värdefulla miljöer, i tänkt fastighetsgräns åt söder mot betesmarken finns en låg längsgående stenmur.

### **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 skog. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

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

En bullerutredning har tagits fram för samma fastighet i annat ärende med redovisat godtagbara ljudnivåer. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

## Yttranden

Hälsoskyddsenheten har 2022-08-19 inkommit med följande synpunkter:

Hälsoskyddsenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå, med avseende på både miljö- och hälsoskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17.

En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.

Kulvertering av bäck/dike kan kräva tillstånd från länsstyrelsen.

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 Gårdshult 1:7, Gårdshult 1:8, Gårdshult 1:12, Gårdshult 1:14, Gårdshult 1:18, Gårdshult 1:20, Gårdshult 1:21, Gårdshult 1:25, Gårdshult 1:26, Gårdshult 1:28, Gårdshult 1:30, Gårdshult 1:31, Gårdshult 1:32, Gårdshult 2:4, Gårdshult 2:7, Gårdshult 2:8, Gårdshult 2:9 och Runnshult-Dalens Samfällighetsförening har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Gårdshult 1:7, Gårdshult 1:14, Gårdshult 1:21, Gårdshult 1:31 och Gårdshult 1:32.

Gårdshult 1:8, Gårdshult 1:12, Gårdshult 1:18, Gårdshult 1:20, Gårdshult 1:25, Gårdshult 1:26, Gårdshult 1:28, Gårdshult 1:30, Gårdshult 2:4, Gårdshult 2:7, Gårdshult 2:8, Gårdshult 2:9 och Runnshult-Dalens Samfällighetsförening har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

## Bedömning

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Området har historiskt sett haft landsbygdskaraktär, men är attraktivt och 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.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs och som tidigare bullerutredning på samma fastighet har redovisat. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till den tänkta fastigheten. Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat inför kommande bygglovsprövning.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av skogsmark utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller motsvarande värdefullt växtliv.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från Runnshultsvägen med vägdragning över stamfastigheten. Servitut för användning av

tillfartsvägen, skaftvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov och villkoras därmed i beslutet.

Tillfart till den tänkta fastigheten behöver anordnas med framkomlighet för slamtömningsbil och utryckningsfordon till tomten och villkoras därmed i beslutet.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

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

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2022-08-10. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-10-19. 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 2022-12-28. 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**

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil.

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 21 155 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-08-10. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-11-21. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen på 20 veckor har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

## Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2022-08-10
Situationsplan	2022-08-10
Plan- och fasadritningar	2022-08-10
Redovisning VA	2022-08-10

## 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 och startbesked erhållits.

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

Åtgärden kan komma att kräva tillstånd från Länsstyrelsen vid eventuell kulvertering av bäck/dike.

Stenmur i tänkt fastighetsgräns åt söder mot betesmarken kan omfattas av biotopskydd och kan komma att kräva tillstånd från Länsstyrelsen vid borttagande eller flytt av stenar.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga *"Hur man överklagar"*.

## Beslutet ska skickas till

Sökanden; Grannar fk (Gårdshult 1:7, Gårdshult 1:8, Gårdshult 1:12, Gårdshult 1:14, Gårdshult 1:18, Gårdshult 1:20, Gårdshult 1:21, Gårdshult 1:25, Gårdshult 1:26, Gårdshult 1:28, Gårdshult 1:30, Gårdshult 1:31, Gårdshult 1:32, Gårdshult 2:4, Gårdshult 2:7, Gårdshult 2:8, Gårdshult 2:9 och Runnshult-Dalens Samfällighetsförening); GIS fk, PoIT.

Sophia Cohen  
Bygglovschef  
tjänsteskrivelse, 2022-11-01 Bygglovshandläggare

Patrik Mårtensson  
Sophia Cohen, Godkännare