

2023-08-30

§ 89 2023.103 BMN

Björkekärr 4:22, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-0229)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Björkekärr 4:22 i Alingsås kommun.

Det västra bostadshuset är tänkt att utformas i en våning med inredd vind. Det östra bostadshuset är tänkt att utformas i med en våning och sutterrängvåning. De båda bostadshusen är tänkta att få en byggnadsarea på upp till 180 kvm vardera. Utöver bostadshusen avser förhandsbeskedet även en garagebyggnad till vardera bostadshus.

Tillfart till tomterna är tänkt att ordnas genom en tillfartsväg som leder fram till befintlig koppling till Kungälvsvägen (väg 180).

Bostadshusen är tänkta att anslutas till enskilda anläggningar för avlopp, samt egna vattenbrunnar.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 500 m².

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse lämnat följande yttrande:

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 skogsmark. Jordarten i området är delvis sandig morän och delvis postglacial sand. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett naturvärdesområde för fågellivet, område Rödeneplatån, med högsta naturvärde. Platsen ligger även inom ett utpekat sammanhängande område med värdefull natur.

Med anledning av att de tänkta tomterna ligger inom ett område med höga naturvärden, har sökande tagit fram ett naturvårdsutlåtande genom företaget "Naturcentrum AB". Naturvårdsutlåtandet ger en mer detaljerad bild av naturvärdena i det aktuella området. Av naturvårdsutlåtandet framgår följande rekommendationer:

"Eftersom miljöerna bedöms vara triviala och med låga naturvärden bedöms ingen grundläggande naturvärdesinventering (NVI) enligt standard behövas. Det bedöms inte heller finnas särskilda förutsättningar för skyddade arter såsom fåglar, groddjur, kräddjur och fladdermöss utöver vad som finns i vilket trivialt slyskogsområde som helst. Därför bedöms heller inget behov av fördjupade artinventeringar föreligga.

Eftersom inventeringsområdet trots låga naturvärden säkerligen hyser vanliga häckande

2023-08-30

fåglar rekommenderas att avverkningar inte sker under fåglars häckningstid (april-juli), för att undvika att fågelindivider dödas eller att häckningar spolieras. I övrigt bör försiktighet iakttas så att inga skador sker på intilliggande områden som hyser högre naturvärden (ekskogen i väster och källmiljön i söder samt intilliggande stenmurar och småvatten som omfattas av generellt biotopskydd) i form av körskador, materialupplag eller liknande.”

Yttranden

Hälsoskyddsenheten på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:
 ”Ligger i ett område med höga naturvärden.

Hälsoskyddsenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Eventuellt rymms inte både vatten och avlopp inom tilltänka avstyckningar. 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.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av hälsoskyddsenheten.”

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 och boende på fastigheterna Björkekärr 4:16, Björkekärr 4:22, Björkekärr 4:23 och Vekaryd 1:11 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärderna, finns från en av de boende på Björkekärr 4:16 och en av de boende på Vekaryd 1:11.

Övriga tillfrågade sakägare har inte inkommit med något yttrande, de bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärderna.

Bedömning

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

De tänkta tomterna är placerad inom ett område med höga naturvärden. Den naturvärdesinventering som sökande har presenterat visar dock att de tänkta åtgärderna kan genomföras utan att påtagligt påverka naturvärdena i området. Vid genomförandet av åtgärderna och vid utformning av de tänkta tomterna är det dock viktigt att hänsyn tas till de rekommendationer som framgår av naturvårdsutlåtandet, för att säkerställa att påverkan på naturvärdena blir så liten som möjligt.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg-, kommunikations- och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av två enbostadshus. Tillfart till de tänkta tomterna bedöms kunna ordnas via befintlig tillfartsväg som leder fram till Kungälvsvägen.

2023-08-30

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till den tänkta fastigheten, då den aktuella delen av området är relativt glesbebyggd och utan intilliggande bebyggelse åt norr, öster eller väster. Ett avloppstillstånd har därför inte begärts in i detta skede, men tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

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 område för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 22 augusti, § 68.

Beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-06-07. Beslut om förlängd handläggningstid har fattats 2023-07-21. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-08-29, 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.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked 2023-04-26
 Naturvårdsutlåtande 2023-04-25
 Situationsplan 2023-06-07

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.

2023-08-30

I anknytning till det aktuella området finns ett antal stenmurar som kan vara biotopskyddade. Om något av stenmurarna kommer att påverkas av byggnationen behöver dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

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

Expedieras till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista, PolT

Paragrafen är justerad

				Utdragsbestyrkande
--	--	--	--	--------------------