

Mottagare
Miljö- och byggnadsnämnden

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus, LILLA ANRÅS 8:5

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus om ca 120 m² byggnadsarea, i en våning med inredd vind. Platsen där en ny fastighet ska bildas, ligger norr om Långsjö mellan länsväg 163 och Russekärr.

Ansökan kom in den 2 december 2022 och efter revidering bedömdes det komplett den 25 januari 2023. Den ursprungliga ansökan avsåg ett förslag med två enbostadshus. På grund av dagvattenfrågor i samband med ett intilliggande dike som nedströms berör ett pågående detaljplanearbete har sökanden ändrat ansökan så att den endast avser ett bostadshus.

Inom området pågår utbyggnad av kommunens VA-nät och den planerade fastigheten avses att anslutas till VA-nätet.

Bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunens Översiktsplan 2030 innehåller övergripande rekommendationer för all ny bebyggelse och rekommendationerna anger att ny bebyggelse ska placeras så att den får stöd i landskapet och i befintlig bebyggelsestruktur. Hänsyn ska även tas till platsens lokalklimat och terrängförhållanden. Planen anger att nya enstaka hus och grupper av hus ska placeras så att de får stöd i landskapet samt i befintlig bebyggelsestruktur. Hänsyn ska tas till landskapets siluett. Tomtplats och byggnader ska anpassas efter terrängförhållanden så att onödiga markingrepp undviks.

Översiktsplanen anger även geografiska bestämmelser. Den aktuella fastigheten ligger inom vad som i planen benämns som Samhällsområde Långsjö. Långsjös identitet kännetecknas av Veddökilen, allmänhetens tillgänglighet till vattnet samt tillgängligheten till Veddö naturreservat. Utvecklingsmöjligheter anges finnas främst i nordöstlig riktning.

Översiktsplanen anger för Långsjö följande rekommendationer: Vid all förändring ska hänsyn tas till Långsjös identitet. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Inom samhällsområdet krävs normalt detaljplan för ny bebyggelse.

Platsen omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser för obruten kust och turism och rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kapitel 2, 3 §§.

Lagstiftning

Förhandsbesked regleras bland annat i plan- och bygglagen 9 kapitlet 17, 18 och 39 §§. Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska prövningen syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med mark- och vattenområden.

Enligt 2 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (PBL) får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden

skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (PBL) föreskrivs bl.a. att byggnadsverk ska lokaliseras så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Yttranden

Miljöavdelningen har i yttrande meddelat att avstånd mellan befintlig vattenbrunn och bostadshus behöver anpassas så att vattenbrunnen inte riskerar att förorenas vid exempelvis grävning.

VA-avdelningen har i yttrande meddelat att fastigheten ligger inom blivande kommunalt verksamhetsområde och anslutning till kommunalt vatten och spillvatten är möjlig. Kommande ledningsrätter beaktas.

Plan- och kartavdelningen har yttrat sig avseende diket. De tänkta bostadsfastigheterna ligger inom samma avrinningsområde, uppströms den pågående detaljplanen för Tanums-Åseröd 1:30. Under förutsättning att flödet i diket blir oförändrat efter en exploatering bedöms inte den pågående detaljplanen för Tanums-Åseröd 1:30 påverkas av att två bostadshus tillkommer på platsen. Sökanden har fått utredningen med information om avrinningsområdet och beräkningar som har tagits fram för planområdet. Yttrandet från plan- och kartavdelningen anses kunna tillämpas även efter sökandes reviderade ansökan om ett bostadshus på platsen.

Trafikverket har inkommit med ett yttrande. Trafikverkets vägområde ska lämnas helt fritt från alla typer av åtgärder. Trafikverket anser därför att fastighetsavstyckningen bör ske så att de nya fastighetsgränserna hamnar utanför Trafikverkets vägområde. På aktuell plats uppgår vägområdet till ca 6 meter från väggkant.

Trafikverket informerar vidare att hänsyn ska tas till förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ägarna till fastigheten LILLA ANRÅS 8:15 har meddelat att de har servitut på en brunn som ligger väster om den tänkta avstyckningen. De har även meddelat synpunkter avseende infart till tomten.

Övriga grannar har inte inkommit med några synpunkter.

Sökanden har fått ta del av alla yttranden och fått möjlighet att bemöta dem.

Bedömning

Platsen för det föreslagna enbostadshus ligger norr om Långsjö mellan väg 163 och Russekärr. Tillfart planeras via infarten till Russekärr som är huvudsakligen bebyggt med fritidshus. Sydväst om den planerade tomten ligger en befintlig fastighet intill väg 163.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att det planerade enbostadshuset följer översiktsplanens rekommendationer avseende bebyggelseutvecklingen, bebyggelsemönster och anpassningen.

I samband med utbyggnad av kommunens VA-nät har växtligheten tagits bort eftersom området behövs för kommande ledningsdragnig. VA-avdelningen har inkommit med en skiss över ledningsområdet och meddelat hur den tillkommande fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att det planerade enbostadshuset kan uppföras utan att påverka ledningsrätten negativt.

Plan- och kartavdelningen har i sitt yttrande hänvisat till diket som ligger norr om den tänkta tomten och som leder till Veddökilen. Diket får inte belastas med tillkommande dagvatten. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att dagvattnet kan fördröjas inom den tänkta fastigheten men även inom stamfastigheten LILLA ANRÅS 8:5.

Enligt förordningen om trafikbuller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats. Den nya fastigheten kommer att ligga nära allmän väg 163. Vägen har en skyltad hastighet om 50 km/h och Trafikverkets databas anger årsmedeldygnstrafik om 1928 fordon. Enligt Boverkets beräkningshjälp för vägtrafikbuller, metod 1 kan det uppnås en godtagbar bullernivå vid fasad på en tillkommande bostadsbyggnad. Enligt ovan nämnd beräkningshjälp överstiger dock bullernivån gränsvärdet för en uteplats.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att det inte krävs en bullerutredning för uppförande av bostadshuset och att buller från vägtrafik inte har en negativ påverkan på det planerade bostadshuset. Vid bebyggelse av den tänkta tomten ska man ta hänsyn till trafikbuller vid utformning av uteplatsen. Det bedöms att det finns möjlighet för att anordna en uteplats t.ex. bakom huset.

Grannarna hänvisade till en brunn inom fastigheten LILLA ANRÅS 8:5. Efter att sökanden har ändrat sin ansökan så att den enbart gäller uppförande av ett (1) bostadshus ligger brunnen utanför den tänkta tomten.

Sammantaget bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att den aktuella platsen kan bebyggas med ett hus som anpassas väl till platsens förutsättningar.

Tillägg i bebyggelsen bedöms ha stöd i översiktsplanens rekommendationer och bedöms att överensstämma med vad som anges i 2 kapitlet plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-03-02

Reviderad ansökan, inkommen 2023-01-25

Reviderad situationsplan, inkommen 2023-01-23

Yttrande från VA-avdelningen, 2022-12-23

Yttrande från miljöavdelningen, 2022-12-20

Yttrande från plan- och kartavdelningen, 2022-12-28

Yttrande från Trafikverket, 2023-01-03

Grannyttrande, fastighet LILLA ANRÅS 8:15, 2023-01-01

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ge positivt förhandsbesked för ett enbostadshus med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen,

att ta ut en avgift om 19 529 kronor enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickats in till kommunen inom två år från den dag då förhandsbeskedet fått laga kraft.

Det är först när man fått bygglov och startbesked som man kan påbörja byggnation.

Fastighetsägaren ansvarar själv för att det finns rättighet för trygghet av nyttighet, som exempelvis avloppsledning eller avloppsanläggning på annans mark. Prövning av rättigheten ingår inte i prövning om bygglov.

Uteplats ska anordnas på ett sätt som möjliggör att buller från vägtrafik inte överskrider tillåtna gränsvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Tillkommande byggnader ska anpassas till landskapsbild och omgivande bebyggelse.

Inkomna yttranden har kommunicerats under handläggningen.
Läs igenom och ta hänsyn till det som står i yttranden.

Arbeten i eller i närhet av diket kan kräva anmälan om vattenverksamhet.
Anmälan ska göras till Länsstyrelsen.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur man överklagar, se bilaga.

Specifikation avgift

Avgift enligt tabell A11.2 (timavgift)
18:10 timmar à 1 075 kronor per timme
Avgift 19 529 kronor

Beslutet skickas till

Sökanden

Kungörelse om förhandsbesked:
Enligt sändlista
Post- och inrikes tidningar

Claudia von der Mülbe
Bygglövshandläggare