



Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut från byggnadsnämnden, taget av handläggare enligt delegeringsordningen

Diarienummer: BN 2021-004367
Ärende: Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Fastighet: TOM 2:18
Beslut: D 2022-001933, 2022-06-03

Beslut

Byggnadsnämnden lämnar ett positivt förhandsbesked och medger att ett (1) nytt enbostadshus kan byggas på fastigheten. Beskedet är bindande i två år. För att starta den sökta åtgärden krävs bygglov

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften för förhandsbeskedet är reducerad med 3 840 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för förhandsbeskedet blir därför 15 360 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Villkor

Beslut om förhandsbesked ges med nedanstående villkor. Detta för att åtgärden som förhandsbeskedet gäller, ska uppfylla de krav som ska prövas i den kommande bygglovsprövningen.

Utformning

Nytt bostadshus ska utformas med hänsyn till omgivningens befintliga bebyggelse och karaktär.

Placering

Bostadshuset ska placeras i enlighet med föreslagen placering i situationsplan som inkom 2022-05-19 och visar placeringen med ett kryss.

Tillfartsväg

Tillfartsvägen till fastigheten ska göras i enlighet med inlämnad situationsplan 2022-05-19 utifrån den nya tillfartsväg som redovisas där. Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, så som ambulans och brandbil.

Uppllysningar

Enligt 9 kap. 39 § Plan och bygglagen (SFS 2010:900) innebär att åtgärden kan tillåtas på platsen, men inte att åtgärden får påbörjas.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med Byggnadsförvaltningen.

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

Beslutet kommer även att skickas till fastighetsägare för TOM 2:18.

Beslutet delges fastighetsägare av fastigheterna TOM 2:4 och TOM 2:5.

Meddelande om beslut skickas även till TOM 2:30, LI 2:23, DAL 10:1 TOM 2:15, TOM 2:6, samt TOM 2:31.

Redogörelse av ärendet

Ansökan inkom 2021-11-17 och bedömdes komplett 2021-12-30.

Ansökan avser förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TOM 2:18. Fastigheten har en areal om ca 2,2 ha och är idag bebyggd med enbostadshus samt komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Byggnaden ersätter det befintliga enbostadshuset som kommer rivas.

Ett flertal förhandsbesked har tidigare prövats inom fastigheten; den senaste ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus beviljades 2021-03-15, D 2021-000805 i ärende BN 2020-3271.

En ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus inom fastigheten avsågs av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2018-02-21 AU § 53, då bedömningen gjordes att området inte var lämpat för en så pass omfattande utbyggnad.

Meddelande om negativ bedömning för ett tillkommande enbostadshus, meddelades sökande 2014-09-16 i ärende BN 2014-0660. Ärendet avskrevs därefter.

Beslut om att bevilja förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten beviljades 2013-05-23 Tjm § 5409 i ärende BN 2012-1434.

Beslut om att bevilja förhandsbesked för lokalisering av två enbostadshus samt två stall inom fastigheten fattades 2010-08-10 Tjm § 5806 i ärende BN 2009-001354.

Handläggningstiden av ärendet har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten ligger inom skyddsområde för vattentäkt Lygnern-Fjärås Bräcka – tertiär skyddszon. Grundvattentäkt, ytvatten.

Vidare omfattas fastigheten av kommunala naturvårdsplan Fjärås Bräcka.

Riksintresse kulturmiljö, Fjärås Bräcka.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt VA via förening, TLVA samfällighetsförening. Föreningen har avtal med kommunen.

Inkomna synpunkter

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägaren till TOM 2:4 samt TOM 2:5.

”Uppskattar avståndet på tilltänkt husplacering till mina marker en 25 meter. Om fullvuxna träd på 40 meter faller när de huset.”

Sökande har tagit del av invändningarna och har därefter inkommit med ett bemötande där han i huvudsak framför att;

”Fastigheten Tom 2:4 gränsar inte direkt till Tom 2:18 och det nya huset på Tom 2:18 är som närmast ca 60 meter från gränsen till Tom 2:4, skifte 3. Tom 2:4s andra skiften (skifte 1 och skifte 2) ligger ännu längre bort från Tom 2:18. Det finns således inget träd på fastigheten Tom 2:4 som kan skada det nya huset på Tom 2:18 om det skulle falla i den riktningen.

Fastigheten Tom 2:5 består av 5 skiften – endast skifte 2 gränsar till Tom 2:18 och har träd som står närmare än 40 meter ifrån blivande och befintliga byggnader på Tom 2:18. Detta förhållande är inte nytt – det har varit så i åtskilliga decennier, allt sedan Tom 2:18 bebyggdes – och det har inte varit något problem.

Det är endast ett fåtal träd på Tom 2:5, skifte 2 som står inom en radie om 40 meter från befintliga och blivande byggnader på Tom 2:18. Trädsituationen ses givetvis över regelbundet, och trädägare som har ett sjukt eller av annan anledning försvagat träd som utgör en fara eller riskerar att orsaka skada på egendom tar ju respektive trädägare bort. Och som alltid måste all fällning/avverkning ske säkert, och man måste säkerställa att samtliga träd som fälls/avverkas faller i önskad och säker riktning.”

Remisser

Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd, Förvaltningen för Teknik, Kommunekolog samt Räddningstjänsten Storgöteborg har fått möjligheter att lämna synpunkter.

Yttrande från Förvaltningen för Miljö & Hälsoskydd daterad 2022-05-04;

”Den planerade nybyggnationen ligger inom tertiär zon för vattenskyddsområde för Lygnern – Fjärås Bräcka. Inom tertiär zon krävs tillstånd för att installera bergvärme, vilket utanför vattenskyddsområde enbart är anmälningspliktigt. Förutom det gäller där att det krävs tillstånd för att yrkesmässigt hantera bekämpningsmedel och att hantering som medför att outnyttjade eller på annat sätt överblivna läkemedelsprodukter kan nå yt- eller grund vatten är förbjuden. Det är av vikt att sökanden känner till föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

I ansökan om förhandsbesked har sökanden angett att det planerade enbostadshuset ska anslutas till kommunalt VA. I området är fastigheter anslutna till kommunalt VA via Tom Limmanäs VA-förening. Innan Miljö & Hälsoskydd kan tillstyrka en eventuell remiss gällande bygglov måste sökanden eller föreningen inkomma med ett medlemsbevis och medgivande från förvaltningen för Teknik. Den berörda fastigheten är belägen inom ett område där hög skyddsnivå för enskilda avlopp gäller. Om bostadshuset inte ansluts till det kommunala avloppet måste en ansökan om anläggande av enskilt avlopp inlämnas och tillstånd beviljas från nämnden för Miljö & Hälsoskydd.

Kungsbacka kommuns nya översiktsplan samlar bebyggelse till några få utvalda orter för att bättre värna och utveckla värdefulla naturområden som tex området runt Lygnern. Miljö & Hälsoskydd anser att det är önskvärt med en mer detaljerad plan för vattenskyddsområdet för att inte risken för vattenskyddsområdet ska bli för stor. Från allmän lämplighetssynpunkt har Miljö & Hälsoskydd i övrigt inget att invända mot den planerade byggnationen.”

Yttrande från Förvaltningen för Teknik daterad 2022-05-25;

”Fastigheten Tom 2:18 ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. Föreningen TLVA samfällighetsförening har ett giltigt avtal med Teknik, Kungsbacka Kommun gällande vatten och spillvatten. Anslutningen till Tom 2:18 är möjlig om föreningen godkänner detta.

Vid rivning och nybyggnad är det av stor vikt att inga hydrauloljor eller andra föroreningar släpps ut då den aktuella tomten ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkten Lyngen. Större schaktarbeten får inte ske utan tillstånd av Nämnden för Miljö och Hälsoskydd. Enskild brunn är olämpligt att inrätta på denna fastighet. Mer information om vattenskyddsområde, vattenskyddsföreskrifter och vilka tillstånd som måste sökas finns på: <https://kungsbacka.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-ochavlopp/kommunalt-dricksvatten/vattenskyddsomraden> samt Naturvårdsverket hemsida där karta över vattenskyddsområdet samt vattenskyddsföreskrifterna återfinns.

Kärl för hushållsavfall töms i anslutning till Skärsjövägen.

Fastigheten ligger på ett avstånd längre än 50 meter från befintlig väg. Den nya vägen behöver ta räddningstjänstens krav i beaktning på grund av detta. Vägen behöver därför ha en minsta bredd om 3 meter. Det skall vara en fri höjd om 4 meter och längslutningen på den nya vägen får inte överstiga 8%.”

Yttrande från Kommunekolog daterad 2022-05-24;

”Synpunkter: Samhällsbyggnadskontoret har granskat handlingarna och gör en bedömning om nybyggnationen eventuella påverkan på området som är utpekad i naturvårdsplanen samt det angränsande naturreservatet. Inom ytan för tänkt byggnation för fastigheten föreligger inga hinder från naturmiljösynpunkt att uppföra byggnad. Tänkt byggnationsområde inkräktar inte på naturreservatsgräns åt väster eller påverkar området som är upptaget i naturvårdsplanen bevarandevärden. Inga beskrivna naturvärden i övrigt är kända från platsen för tänkt byggnation.

Upplysning: Fastigheten ligger inom ett område som utpekats i naturvårdsplanen (objekt 69 Fjärås Bräcka) och angränsar till Fjärås Bräckas naturreservat åt väster. Fastigheten är även belägen inom tertiär skyddszon för vattenskyddsområde Lygnern-Fjärås Bräcka. Vattenskyddsområdets föreskrifter ska beaktas under bygg och driftskede.”

Yttrande från Räddningstjänsten Storgöteborg daterad 2022-05-20;

”Lokalisering:

Riskhänsyn: Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har inte identifierat några avsevärda riskkällor i fastighetens direkta närhet med avseende på transport av farligt gods eller tillståndspliktig hantering av brandfarliga och explosiva varor,

Framkomlighet till tomt: Tomten nås via ny utfart som ansluter till Skärsjövägen. Vägens lutning bedöms medge framkomlighet för tunga räddningsfordon. Körbanebredd har inte kunnat utläsas i granskat underlag. RSG förutsätter att den tillkommande vägen utformas med fritt mått om minst 3,0 meter, vilket medger framkomlighet för räddningsfordon.

Brandvattenförsörjning: Medlemkommunerna ansvarar för att Räddningstjänsten Storgöteborg har tillgång till brandvatten. I detta ärende har frågan om brandvattenförsörjning inte beaktats. Frågan har tidigare granskats baserat på en strategi i RSG:s handlingsprogram som nu ska ersättas med brand- och släckvattenplaner för respektive medlemskommun. Eftersom dessa planer är under framtagande har RSG beslutat att tillfälligt inte driva frågan om brandvatten i enskilda ärenden om bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan.

Bedömning:

Räddningstjänsten har inget att erinra inför beslut om förhandsbesked.”

Motivering till beslut

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Förhandsbesked och därmed bygglov, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk 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.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.
3. ett nytt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska vid prövningen av frågor hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Bedömning

Vid fråga om bygglov och förhandsbesked ska prövningen avse om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s. 285). Utanför detaljplanlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet i förhållande till dess omgivning enligt 2 kap. PBL, varvid hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, görs därmed i varje enskilt fall.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser och inte förutsätter planläggning.

Bygg- och Miljöförvaltningen finner, att i detta fall, finns inte några sådana motstående intressen som talar mot en lokalisering/prövning i samband med prövningen av förhandsbesked. Åtgärden bedöms i detta fall inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att detaljplan krävs.

Kommunen vill verka för en bättre balans mellan den expansiva västra sidan och den modest växande östra delen. I öster satsar kommunen på att utveckla serviceorter. Serviceorterna är strategiskt utvalda platser för att samla bebyggelsen i öster så att utveckling av service och kollektivtrafik kan ske.

Den aktuella lokaliseringen ligger enligt ÖP06, antagen av kommunfullmäktige 2006-04-27 och aktualitetsförklarad 2018-10-23 (som gällde när aktuell ansökan inkom till förvaltningen), samt ÖP2022 "Vårt framtida Kungsbacka", antagen 2022-01-26, inom område som redovisas som "generella bestämmelser", utanför tät- och serviceorter. Utanför utpekade serviceorter kan enskilda etableringar godtas under förutsättning att de inte föranleder att en utvidgad bebyggelse uppstår som ställer krav på ökad samhällsservice, samt att övriga lämplighetskrav uppfylls utifrån PBL.

Lokaliseringen ligger längs *Skärsjövägen*, området består av skogsmark och själva fastigheten består av en öppen gräsbevuxen yta. Den föreslagna lokaliseringen blir en ersättningsbostad i samband med att befintligt bostadshus på fastigheten rivs. Avståndet till Fjärås serviceort är omkring 3,5 km, där förskola, skola och lanthandel finns. Kollektivtrafik i form av busslinje, nås via hållplats på Tostaredsvägen, belägen cirka 460 meter från bostadshusets placering. Vatten och avlopp bedöms kunna lösas.

Bygg- och Miljöförvaltningen gör bedömningen att det tillkommande bostadshuset inte innebär att en utvidgad bebyggelse uppstår. Föreslagen byggnation är en ersättningsbostad och bedöms i dagsläget inte öka kraven på samhällsservice nämnvärt, eller motverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen i området. Ansökan motverkar därför inte översiktsplanens intentioner och de allmänna intressen som kommer till uttryck i den.

En del av fastigheten ingår i ett område som utgörs av jordbruksmark klass 4. Brukningsvärd jordbruksmark ska typiskt sett inte bebyggas om det inte är nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Sådana intressen innefattar inte byggnation av enskilda enbostadshus. Det aktuella markområdet som kan komma att tas i anspråk är dock inte i de området utan endast i närhet. Lokaliseringen kan därför ses som en begränsad komplettering av den befintliga bebyggelsen (se Mark- och miljööverdomstolens dom 2018-02-28, mål nr: P 4520–17).

Med beaktande av markens begränsade area samt dess lokalisering i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms sökt förhandsbesked inte på ett påtagligt sätt motverka ett rationellt skogsbruk i ett större perspektiv.

Förvaltningen bedömer sammanfattningsvis att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då ansökan är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Förhandsbesked ska därför beviljas.

Detta beslut har fattats av tjänstemän vid Bygg- och miljöförvaltningen enligt byggnadsnämndens delegeringsordning.

Hanna Ståhl

Verksamhetschef bygglovavdelningen

Hur du överklagar

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till byggnadsnämnden med adress Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka.

I brevet anger du diarienummer, beslutsdatum och beslutsnummer för det beslut du vill överklaga, samt varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att beslutet ska ändras. Ange också dina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress. Om du vill hänvisa till handlingar som stödjer din ståndpunkt ska du bifoga dem. Glöm inte att underteckna överklagandet.

Byggnadsnämnden måste ha fått ditt överklagande inom tre veckor från den dag som du fick del av beslutet. Om överklagandet har kommit in i rätt tid sänder byggnadsnämnden överklagandet vidare till Länsstyrelsen i Hallands län som prövar det överklagade beslutet. Om överklagandet kommer in för sent kommer det att avvisas.