



## § 237

### Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-413

#### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek om ca 900 m<sup>2</sup>
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
- in- och utfart anordnas mot Xxxxx
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar noll kronor enligt den av kommunfullmäktige fastställda taxan 2017-03-27 §. Tidsfristen startade 2019-07-30 och beslut fattades 2019-11-20 vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen har överskridits med mer än fem veckor. Avgift för beslut om förhandsbesked, expediering och kungörelse och andra tids- och kostandskrävande åtgärder har reducerats med fem femtedelar.

#### *Rätt att överklaga*

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av stadsplan a361.

Fastigheten Xxxxx XX ligger inte inom ett samrådsområde för flygbuller.

Fastigheten Xxxxx XX ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. In- och utfarten till den tänkta tomten kommer att anordnas mot Parallellvägen.



Fastigheten Xxxxx XX ligger inom riksintresse för friluftsliv.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Ägarna till fastigheterna Xxxxx XX, Xxxxx XX, Xxxxx XX och Xxxxx XX har ställt sig negativa till föreslagen åtgärd, se bilaga.

En sammanfattning av synpunkterna som framförts av sakägarna är följande:

- in- och utfarten mot Xxxxx utgör en trafiksäkerhetsrisk
- växtligheten mot Xxxxx utgör ett viktigt insynsskydd och ur miljöaspekt bör bevaras
- är denna åtgärd förenligt med stadsplanen a361 och hur den överensstämmer med att Bergnäset ligger i prioriteringszon 5 för förtätning
- påverkan vad gäller insyn och skuggning från den nya fastigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft möjlighet att yttra sig över ansökan och har ställt sig positiv över föreslagen åtgärd, se bilaga.

Sökande har informerats om att vissa berörda sakägare har ställt sig negativa till föreslagen åtgärd. Sökande har granskat synpunkterna från samtliga berörda sakägare och ser inget hinder till föreslagen åtgärd, se bilaga.

### **Beslutsmotivering**

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, ge ett förhandsbesked till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd. I ett förhandsbesked prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats. Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett positivt förhandsbesked bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann lagakraft.

Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av förhandsbesked.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område som omfattas av stadsplan a361. Marken inom det aktuella området är enligt stadsplanen avsedd för bostadsändamål. Enligt stadsplanbestämmelserna får inte huvudbyggnad och gårdsbyggnad uppta större sammanlagd area än 200 m<sup>2</sup>.

I stadsplanen för området regleras inte storlek på fastigheter. Fastigheten Xxxxx XX har i dagsläget en yta på 1 920 m<sup>2</sup>. Enligt inkomna handlingar från



sökande innebär förhandsbesked att fastigheten Xxxxx XX avstyckas med en tomt på ca 900 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Xxxxx XX ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Enligt områdesbestämmelserna ligger Bergnäset i prioriteringszon 5 för förtätning med hänvisning till det kommunala vatten- och avloppssystemets kapacitet och utbyggnadstakt. Stadsbyggnadsförvaltningen, avdelning vatten och avlopp har haft möjlighet att yttra sig över ansökan och bedömer att den nya fastigheten kan ansluta sig till kommunalt VA.

Av underlaget i ärendet framgår det att in- och utfarten till den nya fastigheten kommer att anordnas mot Xxxxx. Enligt stadsplanen a361 är fastighetsgräns mot Xxxxx inte belagt med utfartsförbud.

Xxxxx mellan Xxxxx och Xxxxx är en kommunal väg för blandtrafik. Stadsbyggnadsförvaltningen har haft möjlighet att yttra sig över ansökan och har inget att erinra. Stadsbyggnadsförvaltningen anger att kontakt ska tas med avdelning drift och underhåll före genomförande för exakt placering av ut- och infart mm.

Mot bakgrund av de ovannämnda bedömer avdelning miljö och bygg att in- och utfarten kan anordnas mot Xxxxx utan att detta påverkar trafiksäkerheten negativt.

Längs Xxxxx finns i dagsläget träd och buskar som kommer till en del att avverkas för att in- och utfarten ska kunna anordnas mot Xxxxx till den tänkta tomten. Den befintliga vegetationen fungerar främst som ett visuellt skydd mot Xxxxx och är inte skyddad genom stadsplansbestämmelserna. Kommunekologen har haft möjlighet att yttra sig över ansökan och har inga synpunkter.

Enligt Boverket prövas byggnadens exakta placering och utformning vid bygglovsansökan och inte vid prövning av förhandsbesked inom ett detaljplanelagt område. Placeringen och storleken på bygganden samt påverkan på de angränsade fastigheterna vad gäller insyn och skuggning prövas därför inte i detta skede.

Fastigheten ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet. Avdelning miljö och bygg bedömer att åtgärden inte bör hindra det rörliga friluftslivet.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp.



Avdelning miljö och bygg bedömer enligt 4 kap. 2 § PBL att detaljplaneläggning inte krävs för att förhandsbesked ska kunna meddelas för den sökta etableringen. Åtgärden bedöms inte vara av sådan karaktär, omfattning eller ha en sådan inverkan på omgivningen att detaljplanekrav föreligger.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 § PBL. Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg anser därför att positivt förhandsbesked kan meddelas.

### Upplysningar

Ansökan om bygglov ska lämnas in till kommunen inom två år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Om inte ansökan lämnats in inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Åtgärden som ansökan avser får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked meddelats.

Sökande uppmärksammas att ta kontakt med avdelning drift och underhåll hos Stadsbyggnadsförvaltningen före genomförandet av ut- och infarten till den tänkta tomten.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag 2019-11-13 § 227 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-07-30 Situationsplan L-2019-413:9
- 2019-08-30 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:13
- 2019-08-30 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:16
- 2019-09-02 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:14
- 2019-09-02 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:15
- 2019-09-04 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:18
- 2019-09-04 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:25
- 2019-09-11 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:19
- 2019-09-11 Svar på sakägaryttrande L-2019-413:20
- 2019-09-30 Yttrande från sökande L-2019-413:22



### **Redovisning av fastställd avgift:**

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 319 kronor
- Tabell 3 Sakägare 10- 5 580 kronor
- Tabell 7 Förhandsbesked inom detaljplanelagt område 2 325 kronor

Totalsumma: 8 224 kronor. Reducering med fem femtedelar=0 kronor

### **Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter