



Datum: 2022-08-25

Beslut om Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut från byggnadsnämnden, taget av handläggare enligt delegeringsordningen

Diarienummer: BN 2022-001002
Ärende: Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Fastighet: SLÄTTHALL 1:12, SLÄTTHALL 1:13, SLÄTTHALL 1:14
(SLÄTTHALLSVÄGEN 11, SLÄTTHALLSVÄGEN 13, SLÄTTHALLSVÄGEN 15)
Beslut: D 2022-002794, 2022-08-25

Beslut

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked och medger att tre (3) enbostadshus kan byggas på fastigheterna. Beskedet är bindande för nämnden i två år. För att starta den sökta åtgärden krävs bygglov. Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Slutligt ställningstagande till husens 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 berörda sakägare.

Redogörelse av ärendet

Ansökan kom 2022-04-04 och gäller lokalisering av tre enbostadshus inom fastigheterna Slätthall 1:12, Slätthall 1:13, Slätthall 1:14. Ansökan bedöms vara komplett 2022-06-30.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avlopp

Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp via VA-förening Idala Avlopp Ekonomisk förening. Intyg från föreningen som styrker möjlighet att ansluta inkom 2022-08-21.

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. Inga invändningar har kommit in.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har i remissvar meddelat följande gällande vändplats för sopbil och slambil för enskilt avlopp,

Insamling av hushållsavfall och slamsugning av enskilt avlopp är möjlig att utföra från fastigheterna om en vändplan iordningställas enligt situationsplan.

Vändplanen skall ha en radie om 9 meter med en hindersfri remsa runt om på 1,5 meter för att tillåta rundkörning. Alternativ till det kan vara att man iordningställer en vändplan som tillåter en så kallad T-vändning och utformas enligt bifogad mall.

Avdelningen för Miljö & Hälsoskydd har i remissvar meddelat följande gällande försörjning med vatten och avlopp,

Sökande har vid telefonsamtal 2022-06-27 informerat om att det till de 3 fastigheterna planeras att via en gemensam ledning, ansluta till kommunalt vatten och avlopp via Idala Avlopp Ek Förening. Uppgiften bedöms vara trovärdig.

Innan Miljö & Hälsoskydd kan yttra sig över en eventuell remiss gällande bygglov måste sökanden inkomma med ett medgivande och/eller medlemsbevis från berörd avloppsförening. Om anslutning inte är möjlig måste en ansökan om anläggande av enskilt avlopp inlämnas.

(Miljö & Hälsoskydd har informerat sökande om de krav som gäller i detta område som klassas som hög skyddsnivå avseende miljöskydd, för att få tillstånd för enskild avloppsanläggning. Kraven bedöms vara möjliga att uppfylla för de aktuella fastigheterna)

Miljö & Hälsoskydd har inga invändningar mot den planerade lösningen med anslutning till kommunalt vatten och avlopp via avloppsförening.

Avdelning Hållbar utveckling har i remissvar meddelat följande gällande påverkan på naturmiljön,

Samhällsbyggnadskontoret har granskat handlingarna och gör en bedömning om nybyggnationen eventuella påverkan på området som är utpekad i naturvårdsplanen samt området som klassats i ängs- och betesmarksinventeringen. Inom fastigheter för tänkt byggnation finns vissa naturvärden registrerade knutet till trädbärande betesmarker med indikatorarter som visar på hävdad mark sedan lång tid tillbaka enligt ängs- och betesmarksinventeringen. Detta i kombination med att denna typ av miljöer är beskrivna i naturvårdsplanen gör att en naturvärdesinventering inför byggnation är befogat. Detta för att säkerställa att kunskapskravet i miljöbalken är uppfyllt och säkerställa att hänsyn tas till områdets naturvärden i bygg- och driftskedet.

Upplysning:

Fastigheten ligger inom ett område som utpekats i naturvårdsplanen (objekt 92 LÖFTAÅNS DALGÅNG). Riktlinjer för Landsbygdsutveckling i den nya Översiktsplanen ska tas i beaktande i bygglovsprocessen.

Sökande har fått ta del av inkomna remissvar och men har inte inlämnat något bemötande.

Motivering till beslut

Ansökan avser nybyggnad av tre (3) enbostadshus inom fastigheterna Slätthall 1:12, Slätthall 1:13 och Slätthall 1:14.

Fastigheten Slätthall 1:12 har en areal av 2 065 kvm, Slätthall 1:13 har en areal av 2 048 kvm och Slätthall 1:14 har en areal av 2 078 kvm och är belägna utanför detaljplanerat område.

Fastigheterna avstyckades för bostadsändamål 2002-10-21. I samband med avstyckningen bildades samfällad mark, Slätthall S2, för parkering och infiltrationsanläggning.

Den aktuella lokaliseringen ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, *Vårt framtida Kungsbacka*, aktualitetsförklarad 2022-01-26 och är belägen utanför utvecklingsorter. Kommunen vill verka för en bättre balans mellan den expansiva västra sidan och den modest växande östra delen. Ansökan är således förenlig med Kungsbackas översiktsplan för bebyggelseutveckling.

Det har inte i förvaltningens utredning i övrigt framkommit några starka allmänna intressen eller andra motstående intressen som talar mot att förhandsbesked ska beviljas.

I prövningen av ett förhandsbesked är det viktigt att ta platsens lokala förutsättningar i beaktande. Bland annat ska ny bebyggelse ta hänsyn till bevarandet av natur- och terrängförhållanden. Lokaliseringen ligger längs Slätthallsvägen och placeringen gör att bebyggelsestrukturen knyter an med det befintliga för en god helhetsverkan.

Lokaliseringen bildar en struktur som stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med bergsfoten och i landskapets kanter med stöd av höjder och skogsområden.

Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL meddelas att den föreslagna åtgärden kan tillåtas med hänvisning till motiveringen nedan. Förhandsbesked ska ges för en åtgärd på ett område utanför detaljplan bland annat om åtgärden inte förutsätter planläggning. Det är en kommunal angelägenhet. Detta beslut har fattats av tjänstemän vid Bygg- och miljöförvaltningen enligt byggnadsnämndens delegeringsordning. att planlägga användningen av mark och vatten och kommunen har därmed att bedöma när planläggning krävs innan bygglov kan ges. Prövningen av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan när ett nytt byggnadsverk ska uppföras på en plats där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, se 4 kap. 2 § första stycket 3 a) PBL. Om byggnadsverket prövas i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan behövs dock ingen detaljplan, se 4 kap. 2 § andra stycket. Enligt förvaltningens diariesystem råder det i dagsläget inget avsevärt högt bebyggelsetryck i området. Förvaltningen bedömer att det inte finns några sådana motstående intressen som talar mot en lokaliseringsprövning i samband med prövningen av bygglov. Detaljplanläggning behövs då inte.

Bedömningen görs att bebyggelsen i området i dagsläget inte ännu har nått den nivå att översiktsplanens intentioner och de allmänna intressen som kommer till uttryck i den motverkas. Bebyggelsetrycket bedöms heller inte ha nått den nivå att enskilda tillkommande bostäder behöver prövas i större sammanhang i detaljplan.

Om bebyggelsetrycket skulle öka inom området bör förvaltningen i det läget inte föregripa den samlade bedömning som måste ske i form av detaljplan genom att ta ställning i det ena ärendet efter det andra.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt 9 kap. 31 § punkt 3 PBL då byggnaden kommer vara lämpligt placerade 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 2 kap. 9 § PBL. Förhandsbesked ska därför beviljas.

Det har inte i förvaltningens utredning i övrigt framkommit några starka allmänna intressen eller andra motstående intressen som talar mot att förhandsbesked ska beviljas.

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

Amanda Mellbin
Bygglovshandläggare

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.