

§ 128

Dnr BYGG 2022-000178

Brännorna 1:1 (Fridhemsvägen Brännorna 51), nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
4. Vändplats ska redovisas i bygglovsansökan

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från Alf Anders Andreasson, Fridhemsvägen Brännorna 51, 438 94 Härryda om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus med var sin byggnadsarea på ca 130 m² i en våning med inredd vind eller två våningar samt komplementbyggnad inkom 2022-03-18 och kompletterades senast 2022-05-17 Befintlig fastighet är på drygt 200 000 m² och planerade avstyckningar är på cirka 1 800 m². Tillfartsvägen till fastigheten sker via Katrineforsliden.



Fastigheten är belägen i direkt anslutning till tätorten – Stora Bugärde. Fastigheten gränsar mot sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden och skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Signatur justerande 	Utdragsbestyrkande 
--	---

Sammanträdesdatum
2022-07-05

Forts. MBn § 128

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Närhet till farligt godsled

Byggnadens placering ligger cirka 70 meter från väg 156 som är transportled för farligt gods. En riskutredning avseende närhet till vägen har tagits fram. Riskreducerande åtgärder behöver inte vidtas.

Remiss har skickats till trafikverket som inte har något att erinra i ärendet.

Remiss har skickats till räddningstjänsten som inte har något att erinra i ärendet.

Närhet till ledningar

Remiss skickades till svenska kraftnät som inte har något att erinra i ärendet.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna Stora Bugärde 1:47 och 1:221, beträffande avverkning av skog som kommer att medföra bullerproblematik, försämring av dricksvatten, belastning av befintlig trafikväg, samt stora ingrepp i naturen i form av markarbeten.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför att punkter gällande markarbeten, trafik, dricksvatten och skogsavverkning beaktas under byggskede av byggherren.

Bygglövsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att olägenheterna emellertid får anses vara av begränsad art och når inte upp till kvalifikationskravet betydande.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Signatur Justerande



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-07-05

Forts. MBn § 128

Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och de här frågorna ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas. Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väkanslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.



Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan och följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Förslaget är en lämplig komplettering till närliggande bebyggelse.

Förslag till beslut på sammanträdet

Grim Pedersen (M) föreslår att miljö- och bygglövsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med villkor att: godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov, nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär och nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.

Vidare föreslår Grim Pedersen (M) att villkor gällande vändplats också ska redovisas i bygglovsansökan.

Signatur tusterande 		Utdragsbestyrkande
--	---	--------------------

Sammanträdesdatum
2022-07-05

Forts. MBn § 128

Beslutsgång

Ordföranden frågar om miljö- och bygglovsnämnden kan besluta i enlighet med Grim Pedersens förslag och finner att så sker.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-06-16

Ansökan daterad 2022-03-18

Nybyggnadskarta daterad 2022-05-17

Yttrande från grannar

Yttrande från sökande

Yttrande från svenska kraftnät, Trafikverket och Räddningstjänsten

Bilaga

Hur man överklagar

Protokollet skickas till

Alf Anders Andreasson, Fridhemsvägen Brännorna 51, 438 94 Härryda

Signatur justerande



Utdragsbestyrkande