

Datum: 2018-01-17
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariernr: 2017.280 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Hallen 1:2, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2017-0694)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-10-23 och avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplan ÖP 95:

"R5 OMRÅDE MED BEBYGGELSETRYCK: Jord-/skogsbruksmark klass B/3. Landsbygden hålls levande genom en varsam komplettering med nya bostäder/verksamheter. Spridd bebyggelse bör undvikas. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan."

Byggnadsplatsen utgörs av sluttande naturmark/gles blandskog och ligger inom normalrisk-område för markradon.

Byggnadsplatsen berörs inte av några konstaterade natur-, frilufts- eller bevarandevärden.

Byggnadsplatsen är belägen i direkt anslutning till Lövhultsvägen. Tomten är tänkt att angöras via befintlig tillfartsväg till Hallen 1:10 och Hallen 1:11. Det tänkta enbostadshuset har en byggnadsarea på ca 200 m². Den tänkta avstyckningen har en fastighetsarea på 4500 m² och utgör idag ett skifte som ligger avskilt från resterande del av fastigheten Hallen 1:2.

Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan.

Yttranden

Berörda sakägare (Mysten 1:1, Hallen 1:10, 1:11 och 1:13) har enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen (PBL) getts möjlighet att yttra sig angående ansökan.

Yttranden, utan invändningar mot åtgärden, har inkommit från samtliga berörda sakägare.

Båda sakägarna på Hallen 1:10 har dock lämnat följande kommentar:

"Vill endast att det observeras att avrinningen ifrån vårt trekammaravlopp rinner ut mot den berörda tomten, Hallen 1:2."

Sökanden har bemött ovanstående kommentar på telefon och uppger att man varit i kontakt med miljöskyddskontorets handläggare, som gjort bedömningen att enskilt avlopp och vatten bör gå att lösa på tomten i och med storleken på tomten. Bygglovhandläggaren har kontaktat miljöskyddskontorets Thomas Lenberg som bekräftar denna uppgift. Sökanden har även inkommit med översiktskarta (2017-12-18) som anger förslag till placering av ny dricksvattenbrunn respektive anläggning för enskilt avlopp.

Trafikverket har remitterats ärendet (2017-12-15) med anledning av att tomten ligger i direkt anslutning till Lövhultsvägen, väg 1750. 2017-12-19 inkom yttrande från Trafikverket: "(...) Från väggkant finns en säkerhetszon som ska hållas fri från fysiskt oeftergivliga hinder för att öka trafiksäkerheten. Storleken på säkerhetszonen varierar beroende på förutsättningar på platsen och hastighet på vägen. I höjd med den prövade lokaliseringen är säkerhetszonen cirka 7 meter.

Trafikverket gör bedömningen utifrån översända handlingar att huset avses placeras cirka 20 meter från vägbanekant. Trafikverket vill framhålla att det utifrån störningshänseende från vägen är lämpligt att placera bostadshus så långt bort från vägen som möjligt.

Sammantagen bedömning: Trafikverket har inget att erinra mot att förhandsbesked så som det beskrivs i översända handlingar beviljas, detta förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas.(...)"

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms vara förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan ÖP 95, på så sätt att den bedöms utgöra en varsam komplettering till befintlig bebyggelse då den tilltänkta fastigheten redan är ett avskilt skifte som ligger i anslutning till två befintliga enbostadshus. Det tillkommande enbostadshuset bedöms inte medföra att grupperingen av hus är att betrakta som sammanhållen bebyggelse.

Platsen bedöms inte ha några särskilda natur-, kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Mot bakgrund av att Lövhultsvägen (väg 1750), med hastighetsbegränsningen 70 km/h, inte är en genomfärdsväg utan tar slut i Lövhult och trafikeras med i genomsnitt 250 fordon per dygn (uppgifter från Nationell vägdatabas) samt att enbostadshuset placeras ca 30 meter från vägens mitt görs bedömningen trafikbuller inte överstiger riktvärdena i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Det bedöms därmed inte vara behövligt att en trafikbullerutredning tas fram.

Mot bakgrund av yttrande från miljöskyddskontoret görs bedömningen att enskilt avlopp och vatten går att lösa inom den tänkta avstyckningen.

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas via befintlig infart från Lövhultsvägen. Avrinningen från befintlig anläggning för enskilt avlopp från Hallen 1:10 är en faktor som har inverkan på hur tillfartsvägen utformas. Tillfartsvägens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

Trafikverket har ingenting att erinra mot att förhandsbesked beviljas.

Den tänkta åtgärden bedöms inte innebära att detaljplan behöver upprättas enligt bestämmelserna i 4 kap 2 § PBL.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Arbetsutskottets beredning inför beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Förslag till beslut i Samhällsbyggnadsnämnden

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas med stöd av 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL) med nedan givna villkor.

Villkor

Tillfartsvägen ska utformas med hänsyn till avrinning från befintlig avloppsanläggning för Hallen 1:10 och vara tillgänglig för räddningstjänstens fordon.

Vid utformning och placering av byggnader på fastigheten ska hänsyn tas till landskapsbilden samt till de topografiska förutsättningarna på platsen.

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte har lämnats in inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja åtgärden byggnadsarbetet innan bygglov har beviljats.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Tillstånd för enskilt avlopp ska ha utfärdats av Miljöskyddskontoret innan startbesked för bygglov kan meddelas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med **13 653** kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökande, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Mysten 1:1, Hallen 1:10, 1:11 och 1:13), GIS (CG) fk, TF (GIC) fk, PoIT, Akten.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked
Situationsplan (reviderad 2017-10-26)
Tänkt placering av avlopp och vattenbrunn (2 st)
Trafikverkets yttrande

Inkom:

2017-10-23
2017-11-21
2017-12-18
2017-12-19

Aila Hirvonen Bremefors
Stadsarkitekt

Anna Jonsson
Bygglovsarkitekt