

Datum: 2018-09-10  
Handläggare: Anna Jonsson  
Direktr:   
Diariennr: 2018.137 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Gräfsnäs 1:53, förhandsbesked, nybyggnad av seniorboende och garage (2018-0153)

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-02-23 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av en enplans "seniorvilla" om ca 260 m<sup>2</sup> byggnadsarea, med två större lägenheter i markplan och en mindre lägenhet på vinden, samt ett fristående garage om ca 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Tänkt avstyckning är 1800 m<sup>2</sup> varav 300 m<sup>2</sup> för väg.

### Förutsättningar på den tänkta byggnadsplatsen

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Översiktsplan, ÖP 95: *"R14. GRÄFSNÄS: Kompletteringsbebyggelse prövas enligt fördjupad översiktsplan. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan."*

Den föreslagna byggplatsen berörs av den fördjupade översiktsplanen FÖP Bjärkeorterna (antagen 1993-01-27) och ligger till största delen inom grönmarkerat område: *Fritid: Natur-/kulturvård, turism, friluftsliv, idrott, park eller skyddszon* och till en mindre del inom område som är betecknat med **B**: *"Bostadsbebyggelse. Ny byggnad skall föregås av detaljplan. Som regel kommunalt VA."*

Den aktuella fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård enligt Miljöbalken (*NRO 14138 Anten-Mjörn*).

Byggnadsplatsen utgörs av natur-/skogsmark med höga träd och sly. Radonhalt på platsen är normal.

Fastigheten ligger inom område med kommunalt vatten och avlopp.

### Tidigare beviljat förhandsbesked

2016-10-17 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus (beslut SBN § 179) på fastigheten Gräfsnäs 1:53 (idag avstyckad till Gräfsnäs 1:178). I detta beslut gjordes bedömningen att den då ansökta åtgärden inte bedömdes strida mot riksintresset för naturvård, eftersom åtgärden innebar en enstaka bostad som placerades angränsande till befintlig bostadsbebyggelse. Fastigheten hade konstaterats innehålla naturvärden, men den då ansökta åtgärden bedömdes inte störa dessa naturvärden. Positivt förhandsbesked meddelades då mot bakgrund av att fastigheten i övrigt, utöver den då aktuella byggnadsplatsen, inte behandlades på ett sådant sätt att områdets naturvärden förvanskades.

### Yttranden

Berörda sakägare (Erska-Lindås 1:4, Gräfsnäs 1:23, 1:24, 1:34, 1:53, 1:62, 1:79 och 1:178) har underrättats angående ansökan och givits möjlighet att yttra sig, enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen (PBL). Samtliga berörda sakägare har inkommit med sakägarintyg utan invändningar mot den ansökta åtgärden.

Sökanden har underrättats om Samhällsbyggnadskontorets bedömning i "Kommunicering om avslag / negativt förhandsbesked" 2018-08-29. Sökanden har bemött kommunikeringen i "Yttrande angående Gräfsnäs 1:53" (2018-09-03):

*"(...) Alla – såvitt jag vet – tycker det är fint med ett hus på tomten. Dessutom tycker ca 100 församlingsmedlemmar likadant. Det drogs fram vatten och avlopp + fiber när (grannens) hus*

*byggdes. (Varför inte ett till) När det redan finns en liten bit bostadsbebyggelse på tomten... För mig är det ju tråkigt att detaljplan saknas. Men vad blir skillnaden. I Gräfsnäs har vi väldigt väl tillgodosett när det gäller grönområden. I parken – några stenkast bort – har vi ett Naturreservat och på andra sidan vägen finns hela Risveden. För mig så "stöter" det ögat när det i n t e ligger ett hus på tomten. (...) Jag kan absolut inte tycka att den ena tomten strider mer mot naturvårdsintresset än den andra."*

### **Samhällsbyggnadskontorets bedömning**

Den tänkta byggnadsplatsen är naturmark idag, och i den fördjupade översiktsplanen är den rekommenderad att till större delen fortsätta att vara ett grönstråk. Översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens gällande rekommendationer för den tänkta byggnadsplatsen säger att ny sammanhållen bebyggelse respektive ny byggnad ska föregås av detaljplan. Området ligger inom riksintresse för naturvård och har konstaterade naturvärden sedan tidigare prövning av förhandsbesked (i ärende 2016-0334). Positivt förhandsbesked meddelades 2016-10-17 mot bakgrund av att fastighetens naturvärden i övrigt inte skulle förvanskas.

Mot bakgrund av ovanstående faktorer gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att ytterligare ny bebyggelse på fastigheten 1:53 bör föregås av detaljplan där bland annat naturvärdena på platsen inventeras ytterligare, för att säkerställa att naturvärdena inte skadas av ytterligare exploatering.

Eftersom Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan meddelas, har bullerberäkning har inte begärts in för den ansökta åtgärden. Det är därför inte utrett om bullerförordningens (SFS nr 2015:216) riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras för den tänkta byggnadsplatsen.

### **Förslag till beslut**

Negativt förhandsbesked meddelas med stöd av Plan- och bygglagens 9 kap 17 § och 4 kap 2 § punkt 1.

### **Upplysningar**

Avgift för negativt förhandsbesked tas ut med **12 558** kronor. Faktura sänds separat.

Beslutet kan överklagas, se bilaga **Hur man överklagar**

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Gräfsnäs 1:53, Akten

**Bilaga:** Hur man överklagar

### **Handlingar som tillhör beslutet**

*Ansökningsblankett*

*Översiktskarta*

*Situationsplan*

### **Ankomststämplad**

2018-06-11

2018-06-11

2018-06-11

*Tidigare beviljat förhandsbesked, bedömningsunderlag*

2016-10-17 (beslut SBN)

*Samhällsbyggnadskontorets kommunikering om avslag*

2018-08-29 (upprättad)

*Sökandens bemötande av kommunikering om avslag*

2018-09-03

Ulrika Samuelsson  
Plan- och bygglovchef

Anna Jonsson  
Bygglovarkitekt