

Datum: 2018-05-24
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktnr:
Diariennr: 2018.097 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Kullen 1:1, förhandsbeskedFörhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus

(2017-0782)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Kullen 1:1. Byggnaden utformas med en våning samt inredd vind och en byggnadsarea på ca 110 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplan, ÖP 95:

R3. Område för jord/skogsbruk och andra verksamheter: Jord/skogsbruk klass B/3. En levande landsbygd skall eftersträvas genom en generös inställning till komplettering med nya bostäder/verksamheter.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark/ängsmark.
Byggnadsplatsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Den aktuella delen av fastigheten (Kullen 1:1) är vid positivt förhandsbesked tänkt att fastighetsregleras ihop med den befintliga fastigheten Kullen 1:2, och utökar därmed storleken på Kullen 1:2 med ca 1 200 m². På Kullen 1:2 ligger ett befintligt bostadshus, detta påverkas dock inte av den tänkta åtgärden. Kullen 1:2 har en befintlig fastighetsareal på 4 927 m².

Tillfartsväg till byggnadsplatsen är tänkt att ansluta till befintlig infartsväg för Kullen 1:2 som ansluter till Driveslättsvägen. Byggnaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Yttranden

Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen, skriver i sitt yttrande 2017-07-27:

Enskilda/gemensamma avloppsanläggningens kopplingspunkt skall placeras högst 25 meter från tömningsfordonets tilltänkta uppställningsplats. Sophämtning sker utmed Driveslättsvägen.

Berörda grannar, Kullen 1:3, Kullen 1:4, Långared 15:1, Långared 15:4, Långared 2:16 och Ingelund 1:1, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Kullen 1:4, Långared 15:1, Långared 15:4, Långared 2:16 och Ingelund 1:1, utan invändningar mot förslaget.

Fastighetsägaren till Kullen 1:3 skriver i sitt yttrande inkommet 2018-04-16:

När man väljer att bo på landet är det för mig viktigt att känna ett lugn och att slippa känna sig påpassad. Att då få ett permanentboende med nära avstånd och dessutom på en högre höjd så medför det inget positivt i det avseendet (idag ekar samtal ner till mig). Men anläggs vägen till huset på ett sätt att den inte syns ifrån mitt då minskas buller och även insyn. Sker

detta har jag inget att invända mot bygget. OBS! att det gamla servitutet på väg ligger på en högre höjd och då bör flyttas mot en lägre med ökat avstånd från mitt hus. När samma person idag äger marken för det gamla servitutet och även köpt fastigheten Kullen 1:2 som ägt servitutet bör detta inte vara något större problem. Detta skulle ge mig ökad trivsel och med det en bättre miljö för mig.

Sökanden har informerats om yttrandet från Kullen 1:3. Sökanden har efter dialog med fastighetsägaren till Kullen 1:3 inte hittat någon lösning som båda parter är överens om, varpå sökanden valt att gå vidare det ursprungliga förslaget.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan, ÖP 95. Översiktsplanen anger att en levande landsbygd skall eftersträvas genom en generös inställning till komplettering med nya bostäder/verksamheter. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Det finns en befintlig infartsväg med servitut till bostadshuset på fastigheten Kullen 1:2. Den befintliga infartsvägen bedöms kunna användas även för detta tillkommande bostadshus. Infartsvägens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

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

Detaljplan behöver inte upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Förslag till beslut

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

Villkor

Infartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för exempelvis ambulans och brandbil.

Upplysningar

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

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

Avgift för förhandsbesked tas ut med 14 683 kronor. Faktura sänds separat.

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

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2017-11-24
Situationsplan, 1:2000	2017-11-24
Översiktskarta	2017-11-24

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare fk (Kullen 1:4, Långared 15:1, Långared 15:4, Långared 2:16, Ingelund 1:1), Sakägare rek mb (Kullen 1:3), POIT.

Aila Hirvonen Bremefors
Stadsarkitekt

Martin Frank Cederbom
Bygglovarkitekt