

Miljö- och bygglövsnämnden

Diarienummer
BYGG 2023–000503

Datum
2024-01-04

Fastighet STORA BUGÄRDE 1:42 (MELLANVÄGEN 8), nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Förslag till 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

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 Henrik Nilsson, Kålltorpsgratan 10, 416 52 Göteborg om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en komplementbyggnad - garage inkom 2023-10-13 och kompletterades senast 2023-12-06. Befintlig fastighet är på 2 613 m² och planerad avstyckning är på drygt 1 000 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via GA:2, Mellanvägen.

Fastigheten är belägen i området Stora Bugärde. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

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 befintliga bostäder, omvandlingsområde på lång sikt.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Enligt rekommendationerna i ÖP 2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafik nära.

Avlopp och vatten

Fastigheten/fastigheterna ska ansluta till gemensamt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheterna kan få gemensamt vatten och avlopp – Bua Södra samfällighetsförening.

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 1:1 (Bua Norra vägsamfällighet, Bua Södra samfällighet) och Stora Bugärde 1:43.

Fastighetsägarna till Stora Bugärde 1:1 framför att tomtstorlek blir mindre än 2 000 kvm, vilket hade varit krav i detta område, samt meddelar att det inte finns möjlighet att ansluta till VA gemensamhetsanläggningen. Anordning av tillfartsvägen via Mellanvägen ”skull mynna ut mitt i bäcken med olika nivåskillnader”.

Fastighetsägare till Stora Bugärde 1:43 framför att tillfartsvägen och tomtgränser är otydligt redovisade, samt påpekar att vid Katrineholmsliden finns avloppsledning.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och kompletterade ansökan med godkännande från Bua Södra samfällighetsförening (VA).

Frågor gällande fastighetsgränser och servitut hanteras i enlighet med annan lagstiftning (Jordabalken) och ska redovisas i bygglovsskede. Storlek på närliggande fastigheter varierar mellan 1 000 – 2 000 kvm.

Bygglövsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att olägenheterna 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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. 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 § PBL 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, karaktären, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bedömningen är att ansökan 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 bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Sammantaget är 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.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse. Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Ansökan daterad 2023-10-13

Nybyggnadskarta daterad 2023-10-13

Yttrande från grannar

Yttrande från sökande 2023-12-06

Mariana Andersson
Verksamhetschef
för Bygglov, Kart, Mät och GIS

Irina Engström
Bygglovsarkitekt

Protokollet skickas till

Henrik Nilsson, Kålltorpsgratan 10, 416 52 Göteborg