

DELEGERINGSBESLUT

Kommunförvaltningen

2023-01-20

Jonas Johansson
Gibraltargatan 42
41258 Göteborg

MBN del/2023 § 44

MBN/2022:1759

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Nösund 1:39 (skifte 6)

Beslut

1. att lämna positivt förhandsbesked för enbostadshus och komplementbyggnad enligt 9 kap. 17 § med stöd av 3 kap. 2 §, 4 kap. 2 §, samt 2 kap. 2, 4 och 5 §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) samt Orust kommuns översiktsplan 2009.
2. Avgiften för ansökan beslutas till 21 740 kr enligt 9 kap 27 §, 12 kap. 8, 8a och 10 §§ PBL.

Villkor för beslut

Förhandsbeskedet förenas med villkor om att:

- bostadshuset ska uppfylla kraven för permanent boende vad gäller energianvändning, bredbandsanslutning, tillgänglighet till och i byggnaden, samt till tomten.

Avgiften är beslutad i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser om tidsfrister och avgiftsreduktion, samt enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Fakturor skickas separat. Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen. Se bifogad överklagandehänvisning.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad. Bostadshuset redovisas att ha en ungefärlig byggnadsarea (BYA) om 80 m². Komplementbyggnaden redovisas att ha en ungefärlig BYA om 35 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten omfattas av Riksintresse för kustzonen enligt 4 kap. 4 § MB vilket betyder att det finns särskilda hushållningsbestämmelser för platsen.

Fastigheten omfattas av Riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB.

Kommunförvaltningen

2023-01-20

Enligt Orust kommuns Naturvårdsprogram 2006 har aktuell plats hänsynsnivå med stort skyddsvärde.

Platsen ingår i Kulturmiljöområde Lunden och Torp.

Infart planeras i öster från den samfällda vägen.

Avstånd till kollektivtrafik/buss hållplats är cirka 400 meter. Service finns i Ellös och Varekil cirka 15 km från aktuell plats. Vård och omsorg finns i Henån, cirka 18 km från platsen.

Vatten och avlopp är kommunalt. Enligt kommunens VA-enhet finns det två lämpliga påkopplingspunkter.

Sektor Samhällsutveckling gjorde ett platsbesök på fastigheten den 28 november 2022 och kunde då konstatera att:

- Platsen utgörs av småskurna odlingslandskap. En blandning av mindre åkrar och bebyggelse i traditionella lägen med en traditionell utformning.
- Platsen utgörs av en mindre ängsmark i ett fragmenterat område.
- Befintlig och angränsande bebyggelse är mindre enbostadshus med en traditionell utformning.
- Befintlig väg finns fram till platsen. Framkomlighet och vändmöjlighet för räddningsfordon och renhållning bedöms vara ok.
- Möjlighet till tillgänglighet utan för stora ingrepp i naturen
- Inga störningar bedöms förekomma
- Ljus- och vindförhållanden är ok
- Det finns en ledning i luften, sannolikt en telefonledning.

Yttranden och remisser

Berörda sakägare på fastigheterna Nösund 1:20, 1:73, 1:74, 1:75, 1:76, 1:77, 1:83, 1:176, 1:177, Tegneby-lunden 1:55, 1:57 och 1:69 getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. De synpunkter som har kommit in har kommunicerats sökande som har inkommit med sin kommentar.

Sakägare på fastigheten Nösund 1:83 har inkommit med synpunkt som bifogas i sin helhet. Sökande har lämnat sin kommentar till yttrandet och säger att:

"Vi uppfattar att frågorna i huvudsak är riktade till kommunen. Tomten går utmärkt att bebygga med bra utemiljöer. Huset behöver självklart anpassas i terrängen."

Kommunförvaltningen

2023-01-20

Bestämmelser

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska även följande beaktas vid prövning av förhandsbesked; att med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,

Kommunförvaltningen

2023-01-20

7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och

8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477).*

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det.

Enligt 9 kap. 27 § PBL ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt. Nämnden ska meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från 1. den dag ansökan kom in till nämnden, eller

2. den senare dag då ytterligare underlag kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ.

Om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i första stycket 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 22 § första stycket att avhjälpa en brist i ansökan, räknas tidsfristen i första stycket från den dag då bristen avhjälpes.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får den tidsfrist som anges i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Enligt 12 kap. 8 § PBL får byggnadsnämnden ta ut avgifter för beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked, beslut om lov, tekniska samråd och slutsamråd, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen, upprättande av nybyggnadskartor, framställning av arkivbeständiga handlingar, expediering och kungörelse samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Enligt 12 kap. 8a § PBL ska om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Enligt 12 kap. 10 § PBL ska grunderna för hur avgiften beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunförvaltningen

2023-01-20

Enligt 4 kap. 4 § MB får inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Inom områden som avses i första stycket får anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 samt 4 a § 1-6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 1 och 4 a §§.

Enligt 3 kap. 6 § MB skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Enligt Orust kommuns Översiktsplan 2009 10.3 s 179-180 ska vid prövning av enstaka byggnad bland annat följande gälla:

- Ny bostadsbebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, de geotekniska förhållandena samt möjligheterna att anordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Hälso- och riskfaktorer som bör uppmärksammas vid prövningen är t.ex. bullerexponering, radonförekomst, rasrisk, översvämningsrisk etc. Avlopp måste kunna lösas på ett sätt som inte riskerar att påverka omgivningen negativt. Särskilt bör uppmärksammas risken för påverkan på närliggande vattentäkter samt risken för ökad näringsbelastning på känsliga vattendrag. Trafikförsörjningen skall kunna lösas utan orimliga naturingrepp.
- Byggnader skall i första hand placeras i lägen där sol och vindförhållandena är gynnsamma med hänsyn till byggnadens uppvärmningsbehov.
- Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan. Inom områden med särskilt utpekade kulturhistoriska värden bör all nybebyggelse väl anpassas beträffande volym, material och färg till traditionen. Orust kulturminnesprogram ger en god vägledning när det gäller anpassning av nya byggnader till den lokala byggnadstraditionen. Inom övriga områden kan en något ”friare” och ”modernare” utformning av bebyggelsen accepteras om det sker med estetisk kvalitet och stor hänsyn till landskapets värden. Byggnadernas placering i terrängen skall alltid ske på ett sätt som överensstämmer med traditionen, det vill säga byggnaderna skall placeras så att de får ”stöd” i landskapet och så att siluetteffekter undviks. Placering i öppna landskapspartier skall undvikas.

Kommunförvaltningen

2023-01-20

- Ny bebyggelse bör i första hand placeras i relativt nära anslutning till befintlig bebyggelse. Nya hus inom områden som idag är opåverkade av bebyggelse bör undvikas.
- Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.
- Nya bostadshus bör normalt inte placeras närmare aktiva brukningscentra än 100 meter.
- Ny bebyggelse skall lokaliseras så att ett rationellt skogsbruk inte försvåras
- Inom det attraktiva kustområdet (det område som omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap) råder stort bebyggelsetryck. Krav på detaljplan kan därför ställas vid prövning även av enstaka nytt hus inom detta område. Vid all nybyggnation inom kustområdet skall bebyggelsen utföras i permanentstandard.

BeslutsunderlagHandling

Ansökan

Situationsplan

Översiktskarta

VA-anslutning

Ankomstdatum

2022-11-14

2022-11-14

2022-11-14

2023-01-09

Skäl för beslut

I ärenden om förhandsbesked enligt plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Samtidigt ska det vara möjligt att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. För ansökt åtgärd bedöms tidigare nämnda kunna lösas på ett tillfredsställande sätt.

Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Enligt Orust kommuns översiktsplan bör ny bebyggelse i första hand placeras i relativt nära anslutning till befintlig bebyggelse. Ansökt plats utgörs av en så kallad lucktomt. Bebyggelse på den ansökta platsen anses därför vara en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

För åtgärden krävs det inga orimliga ingrepp i naturen. Riksintressen på platsen anses inte ta skada av den ansökta byggnationen.

Den ansökta åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för kringboende såsom det avses i Plan- och bygglagen.

Kommunförvaltningen

2023-01-20

Upplysningar

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av bygglovsansökan som görs inom två år från dagen då detta beslut vann laga kraft. Görs inte ansökan om bygglov inom den angivna tiden upphör förhandsbeskedet att gälla.

Förhandsbeskedet gäller enligt redovisad omfattning, placering och utformning i enlighet med beslutsunderlaget.

Förhandsbeskedet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden eller att påbörja markåtgärder kopplat till framtida byggnation och anläggande av tomtmark eller väg.

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det annonserats i Post- och Inrikes Tidningar och fem veckor efter att beslutet skickats till dem som skall delges.

Om beslutet överklagas räknas tiden för dess giltighet från dagen för den överprövande myndighetens beslut.

Upplysning om att andra tillstånd, dispenser och anmälan kan krävas

En åtgärd som kräver lov eller startbesked enligt Plan- och bygglagen eller Plan- och byggförordningen kan också kräva tillstånd, dispens eller anmälan enligt annan lagstiftning. Prövningen av olika lov, tillstånd, dispenser och anmälan är inte beroende av varandra och det är sökanden som avgör i vilken ordning man vill söka de olika tillstånden. Det är också sökanden som har ansvaret för att nödvändiga tillstånd och dispenser finns och att anmälan har gjorts innan man påbörjar åtgärden. På Boverket finns en sammanställning över de olika tillstånd som kan vara aktuella;

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>

Hör därför av dig till respektive myndighet för att klargöra vad som eventuellt krävs för din åtgärd.

Avgifter

Tidsfristen började löpa när ansökan inkom den 14 november 2022. En kommunikering om förläng handläggningstid skickades ut den 19 december 2022. Den nya tidsfristen är den 3 april 2022. Beslut har tagits innan den nya tidsfristen har löpt ut vilket inte ger någon reducerad avgift.

Förhandsbesked, full avgift

21 740 kr

Summa avgift att betala

21 740 kr

Fakturor skickas separat.

Kommunförvaltningen

2023-01-20

Beslutet skickas till

Sökande

Fastighetsägare

Ombud

Berörda grannar

Övriga eventuella sakägare underrättas genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Bilagor

Överklagandehänvisning

Information om avgifter

För Miljö- och byggnadsnämnden
ORUST KOMMUNSabrina Di Stefano
Bygglovshandläggare