

HENRIK MARTINSSON

FJÄRÅSVÄGEN 114
43972 FJÄRÅSFörvaltning: Samhällsbyggnadsförvaltningen
Handläggare: Hanna Manaj**BOBYGD 1:17 – Förhandsbesked****Beslut**

Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med nedan givna villkor.

Avgiften är 42 013 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Villkor

- Husen uppförs med en våning

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för tre enbostadshus som uppförs med en våning och omfattar 150 kvadratmeter bruttoarea.

Den befintliga fastighetens storlek är 518 690 kvadratmeter och är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten kommer att styckas av och de nya fastigheterna får en areal mellan 2000-2400 kvadratmeter. De nya fastigheterna ska anlägga enskilda vattenbrunnar och ansluta sig till gemensamt avlopp. Dagvatten omhändertas lokalt inom respektive fastighet.

I det direkta närområdet finns det nio bostadshus/fritidshus som använder en befintlig väg, Ekedalsvägen. De nya fastigheterna ska ansluta sig till Ekedalsvägen. Sökande har redovisat två vändzoner för sopbil och slambil. Det är en höjdskillnad på omkring två meter mellan tillfartsväg och de nya fastigheternas högsta höjd. Enligt SGI's karttjänst består marken av urberg. Marken består idag av blandskog.

Transportvägar ska ha den bärighetsklass som krävs med avseende på hämtningsfordonens tyngd, men minst motsvarande bärighetsklass 2. Den ska vara minst 5,5 meter bred och minst 4,7 meter fri höjd. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den bredd eller höjden. Transportvägen ska året runt ha fri sikt, hållas fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri. För att vända krävs en vändplan som för en normal sopbil innebär en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter

runt om. Lutningen på vägen ska inte överstiga 15 %, vilket motsvarar att höjden inte ska öka mer än cirka 1 meter på 7 meter. Uppställningsplats 10 meter från tömningspunkt vid nybyggnation. Utfart från småhustomt ska inte vara bredare än 5 meter.

Analys och slutsatser

Platsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser men inom sammanhållen bebyggelse då det redan finns nio bostadshus/fritidshus i det direkta närområdet. I övrigt finns det spridd bebyggelse i området. Det är 6,5 kilometer till närmsta samhällsservice, Sätla centrum där även F-9 skola finns. Avstånd till närmaste busshållplats är 1,3 kilometer.

Enligt översiktsplanen för Marks kommun antagen 20 april 2017 redovisas fastigheten/platsen inte inom något specifikt utpekade område.

Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden. Byggnationen hamnar i utkanten på skogsmark i direkt anslutning till befintlig tillfartsväg.

Yttranden

De grannar, andra sakägare och myndigheter som har bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

Teknik-och serviceförvaltningen (TSF) har fått möjlighet att yttra sig. Efter TSF's yttrande justerade sökande situationsplanen så att sophanteringen även hanteras vid hus A. Se yttrandet i sin helhet.

Elleivo har fått tillfälle att yttra sig som el-leverantör i området. Elleivo har inget att erinra. Se yttrandet i sin helhet.

Miljöenheten inget att erinra. Miljöenheten skriver att det går att ordna enskilt/gemensamt VA.

Det har inkommit en avstyrkan från granne/berörd sakägare, från fastighetsägare till Bobygd 1:10. Bobygd 1:10 ligger närmast tomt A. Grannen framför följande:

- Vill ha närhet till naturen
- Vill inte ha hus runt omkring
- Framförallt tomt A påverkar negativt

Bedömning och motivering

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, ge ett förhandsbesked till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd. I ett förhandsbesked prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats. Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett positivt förhandsbesked bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av förhandsbesked.

Åtgärden bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen eftersom det inte finns några konstaterade värden på platsen eller i området. De tre tillkommande bostadshusen är placerade i utkanten på ett befintligt område med sammanhållen bebyggelse om nio bostadshus. Att utöka detta område bedöms inte få betydande inverkan i omgivningen. Beslutet är villkorat med att bostadshusen uppförs med en våning för att anpassa sig till området och dess karaktär då de flesta husen är av mindre areal och troligtvis ursprungligen fritidshus. Det har endast beviljats ett annat förhandsbesked i närheten de senaste åren och det är alltså inte någon stor efterfrågan att bygga i området. Den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL).

Enligt översiktsplanen redovisas aktuella platsen inte inom något specifikt utpekat område. Platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden.

Placering och utformning

Åtgärden, att uppföra tre nya bostadshus uppfyller kravet på lämplig placering som varsam och knyter an till omgivande bebyggelse på platsen. Bostadshusen tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen på platsen utifrån storlek och våningsantal. Arealen på de nya fastigheterna bidrar också till att förslaget bedöms följa områdets karaktär. Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är bedömningen att det går och ge positivt förhandsbesked för åtgärden.

Underlag för beslut

Handlingar som ingår i beslutet:

Yttrande grannhörande

Yttrande - om enskilt VA

Yttrande

Yttrande

Situationsplan

Information om tänkt placering med fotodokumentation

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Beslutet är fattat med stöd av Bygg- och miljönämndens delegationsordning.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur ni överklagar framgår av bilagan *Hur man överklagar nämndens beslut*.

Enligt av kommunfullmäktige beslutad plan- och bygglovstaxa kommer en avgift att debiteras. Faktura skickas separat.

Avgift:

Förhandsbesked 42 013 kronor

Avgift totalt: 42 013 kronor

(22 669 kr + 9672 + 9672)

Tidsfristen började löpa 2024-10-23 och beslut fattades 2024-11-28, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet.

Du måste ansöka om bygglov inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft för att beslutet ska vara bindande, plan- och bygglagen 9 kapitlet 18 §.

Kontakta Marks kommuns adresshandläggare via pbn@mark.se.

Beslut skickas till:

Beslut delges till: fastighetsägare Bobbygd 1:10

Beslut skickas till: sökanden

Meddelande om beviljat förhandsbesked: fastighetsägare, fastighetsägare

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.

Bilagor:

Underlag för beslut (se ovan)