

MBN § 83

2021/86

Jonsbol 1:16, förhandsbesked**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) 9 kapitlet 17 §, med stöd av 2 kapitlet 1–2, 4 - 6 §§ PBL.

Kostnaden för förhandsbeskedet debiteras med 14 430 kronor (debiteras separat).

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på tänkt avstyckning på fastigheterna Jonsbol 1:16 samt 1:20 (Ottersväg).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2021-05-04
Situationsplan, inkommen 2021-03-08
Beslut från Länsstyrelsen 2021-02-16
Avstyckningsplan 17-HAÖ-668, laga kraft 1940
Grannytttranden

Utredning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på del av fastigheterna Jonsbol 1:16 samt 1:20. Den aktuella delen av fastigheterna omfattas av avstyckningsplan för del av hemmanet Jonsbol (akt 17-HAÖ-668) antagen 1940.

Den sökta åtgärden avviker från avstyckningsplanen då tomtindelningen ändras, en tomt delas i två, denna avvikelse har redan gjorts i planens östra del. Längs Rosenborgsvägen är det i planen markerat "Öppen plats" detta för att förhindra tomterna att ansluta in- och utfarter mot den dåvarande vägen mot Karlstad, detta område skulle även fungera som avloppsdike. Funktionen av detta område som avloppsdike är inte aktuell då fastigheterna idag är anslutna till kommunens ledningsnät och in- och utfarter har redan gjorts för samtliga fastigheter längs Rosenborgsvägen inom planområdet, dessa avvikelser ska således ses som planenliga.

I området finns en fornlämning (Fornlämning L2006:168), sökande har fått beslut från Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (KML) om förändring av fornlämningsområde inom L2006:168 på fastigheten

Miljö- och byggnadsnämnden

2021-05-18

Jonsbol 1:20 och 1:16. Länsstyrelsen har beslutat i ärende 431-871-2020 med stöd av 2 kap 13 § KML att byggnationen kan ske om vissa villkor följs, villkoren finns i Länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsens bedömning:

"Planerad byggnation av tre enfamiljshus med garage kommer att genomföras mer än 25 meter ifrån L2006:186 och därmed utanför den villkorade delen av fornlämningsområdet. Inom villkorad del av fornlämningsområdet ska enligt ansökan endast gräsmatta komma att anläggas, varför länsstyrelsen bedömer sannolikheten att byggnationen skulle komma att skada eventuella kulturlager eller anläggningar tillhörande L2006:186 som obetydlig. Tillgängligheten, och möjligheten till upplevelse och förståelse av fornlämningen, kommer även fortsättningsvis att vara densamma eftersom en öppen grönyta alltså kommer att omgärda fornlämningen.

En planerad fastighetsbildning av Jonsbol 1:16 och 1:20 kan dock komma att försvåra skyddet av fornlämningen och fornlämningsområdet. Uppförande av eventuella komplementbyggnader behöver därmed prövas enligt kulturmiljölagen utöver den prövning som sker mot plan- och bygglagen. Detta gäller även vid markingrepp i samband med olika typer av ledningsdragningar inom fornlämningsområdet.

Under förutsättning att byggnationen sker i enlighet med inkommen ansökan och därtill tillhörande ritningar, och att de ställda villkoren för fornlämningens bevarande i övrigt uppfylls, finner Länsstyrelsen att tillstånd att genomföra byggnationen kan beviljas."

Då ansökan avviker från avstyckningsplanen har ärende remitterats till rågrannar. De flesta synpunkter som inkommit handlar om att bevara skogsdungen och fornlämningen. Marken är i avstyckningsplanen markerad som byggnadskvarter och Länsstyrelsen har godkänt en byggnation med avseende på fornlämningen om byggnationen görs enligt villkoren i deras beslut.

Det har även kommit synpunkter gällande de befintliga gränserna som inte följer avstyckningsplanens tänkta gränsdragningar. Delar av gatunätet ligger idag på fastigheten Jonsbol 1:16, en avstyckning enligt ritning påverkar inte vägens läge. Även en del som enligt avstyckningsplanen ska tillhöra fastigheten Jonsbol 1:63 tillhör idag Jonsbol 1:16 men marken nyttjas som tomtmark av Jonsbol 1:63, vid en avstyckning borde denna del tillfalla Jonsbol 1:63.

Det har även inkommit synpunkter gällande trafiksituationen på Ottersväg, den extra trafik som uppstår av två enbostadshus som har

sina utfarter mot Ottersväg är väldigt begränsad, de tänkta avstyckningarna är dessutom i början på vägen som är en återvändsgränd, varför den ökade trafiken ger minimal påverkan.

Enligt PBL 2 kap 1 § skall, i frågor om förhandsbesked och bygglov, hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Då det råder ett högt bebyggelsetryck på Hammarö, bedömer förvaltningen att en förtätning i områden med kommunal service är att föredra.

Det råder stor efterfrågan på byggbara tomter inom kommunen. Vid en avvägning av det allmänna intresset av att bebygga tomterna och grannars erinran mot den sökta byggnationen så bedömer förvaltningen att det enskilda intresset i form av grannars synpunkter att inte bebygga fastigheterna är underordnat det allmänna intresset av att förtäta det befintliga bostadsområdet.

Enligt PBL 2 kap 2 §: Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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.

Enligt PBL 2 kap 6 § skall bland annat hänsyn tas till kultur och naturvärden. Den sökta åtgärden innebär att delar av grönområdet bevaras och de utpekade fornlämningarna även i framtiden kommer att vara allmänt tillgängliga. Förvaltningen bedömer med stöd av PBL 2 kap 1, 2, 4, 5 och 6 §§ att positivt förhandsbesked kan beviljas.

Information

Förhandsbeskedet skickas för kännedom till berörda grannar och annonseras i Post- och inrikes tidningar. Tidigast fyra veckor efter annonsering kan förhandsbeskedet vinna laga kraft, under förutsättning att ingen har överklagat beslutet.

Ett positivt förhandsbesked innebär inte att åtgärden får påbörjas. Bygglov ska sökas inom två år efter det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.

Beslutet skickas till

Sökanden

Berörda fastighetsägare med synpunkter (besvärshänvisning)

Övriga berörda fastighetsägare

Miljö- och byggnadsnämnden

2021-05-18

Kungörelse i Post-och inrikes tidningar (POIT)