

§ 177

Dnr 00179/2020
FÖRBESKED.2020.17**Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus på Kåsjö 8:5 i Järvsö****Samhällsservicenämnden beslutar**

1. Som förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för den sökta åtgärden kan tillåtas med nedanstående tillhörande villkor och upplysningar. Beslutet är med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.
2. Avgiften för beslutet är 17 050 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Villkor

- Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.
- Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.
- Samhällsservicenämnden kan ställa krav på byggnadens anpassning till landskapsbild och rådande byggnadstradition. Byggherren uppmanas att samråda med plan- och byggenheten före bygglovsansökan.
- Sökanden uppmärksammas om att egen avloppsanläggning kräver separat tillstånd. Detta söks hos samhällsserviceförvaltningens miljöenhet.
- Nämnden har inte tagit ställning till om eventuell avloppsanläggning kan lösas på ett ekonomiskt rimligt sätt för sökanden.
- Nämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.
- Den situationsplan som sökande bifogat förfrågan betraktas som ungefärlig beträffande byggnadens redovisade läge. Måttställning ska redovisas på situationsplanen i bygglovsansökan.

Sammanfattning av ärendet

Beslutet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus på Kåsjö 8:5 i Järvsö.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av tre bostadshus på Kåsjö 8:5 i Järvsö.

Bostadshusen är tänkta att uppföras i 1 eller 1½ plan i hälsingestil med spröjsade fönster, faluröd träfasad med vita knutar. Tegelrött tak med takpannor eller plåt, 33 graders lutning. Ungefär 150 - 170 kvadratmeter med tillkommande altan och garage.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Området omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Området är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet med geografiska bestämmelser för kust-, turism- och friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken

Kulturmiljövården

Den tänkta platsen har inget utpekade kulturhistoriska värde.

Yttranden

Ansökan har skickats som underrättelse till Kåsjö 3:15, Kåsjö 8:19, Kåsjö 3:46, Kåsjö 7:29, Kåsjö 6:2, Kåsjö 6:37 och Stene 4:25.

Yttrande från Kåsjö 3:15, Kåsjö 8:19, Kåsjö 3:46 och Kåsjö 7:29:

Vi anser att plankrav ska användas då det är viktigt att få ett större grepp på detta framtida området. Det är uppenbart att projektören har ett större syfte än de tänkta avstyckningarna då denna redan har avverkat och gjort en skogsväg långt utöver den skiss som kommit oss tillhanda.

Punkter som bör vägas in: Vatten och avlopp, infrastruktur, miljö som exempelvis odlingsmarker, bebyggelsen ska passa in i det befintliga landskapet, små tomter, vattenflöde som rinner ut i Kåsjöbäcken, fastigheters grävda brunnar, biltrafik samt Helsingegårdens uppdelande i flera delar.

Bemötande från sökande:

Jag har inte för avsikt att göra fler tomter i området.

Den väg som byggs är av tre anledningar: 1. Återanvända massor från bygge av reningsverk. 2. Att få en väg till Forsellas och vår skog utan att behöva köra över andras marker. 3. Att nyttja denna väg till de tänka tomterna.

Jag kan inte se att de kommer påverka andra fastigheter. Storleken är inte bestämd än. Denna byggnation ska inte störa andra fastigheters vatten och avlopp.

Att kräva en detaljplan för dessa tomter innebär en fördyring och försening för kommande tomtköpare.

Motivering till beslut

Den sökta åtgärden bedöms inte påverka kringliggande fastigheter på ett betydande vis då de tänkta tomterna är placerade i skogskanten med ett större skogsparti i bakkanten.

Fastigheterna bedöms inte heller påverka odlingsbar jordbruksmark då endast en mindre del av tomten längst norrut berör en liten vik av jordbruksmarken varvid möjligheten att nyttja den kvarvarande jordbruksmarken inte blir kraftigt försämrade.

Den kringliggande bystrukturen är utspridd idag och nämnden anser inte att åtgärden påverkar den generella känslan i området eller omgivningens karaktär. De tänkta byggnadernas utformningsförslag i klassisk hälsingestil bedöms vara anpassade till befintlig byggnation i området och i bygglovsprocessen ska hänsyn tas till den kringliggande byggnationen för att skapa en sammanhållen struktur.

Tillfartsvägens placering eller utformning föranleder inte någon fundering kring infrastruktur i området då den anses vara av tillräcklig beskaffenhet för att tillgodose samhällsnyttiga transporter så som sophämtning, slamtömning och tillgänglighet för räddningstjänst.

Nämnden bedömer att åtgärden inte är av den omfattningen att det behöver detaljplaneras. Vid eventuell vidareutveckling av området kan detaljplan vara aktuellt men får då bedömmas i det fallet.

De tänkta fastigheternas storlek och utformning möjliggör både placering av byggnader, vatten och avlopp utan att påverka kringliggande fastigheter på ett betydande vis.

Ett korrekt placerat och utformat avlopp på de nya fastigheterna ska inte föranleda några problem för grannfastigheterna och deras vattenförsörjning.

Då den föreslagna åtgärden bedöms uppfylla kraven enligt 2 kap. 4-5 § plan- och bygglagen (markens lämplighet) och 8 kap. 9 § plan- och bygglagen beslutar nämnden att ansökan ska beviljas.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Samhällsservicenämnden

Datum
2020-12-08

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Beslutsunderlag

Ansökan diarieförd 30 september 2020
Situationsplan diarieförd 30 september 2020
Grannetyttranden diarieförda datum:
Yttrande från Kåsjö 1:2 diariefört 22 oktober 2020
Yttrande från Kåsjö 6:37 diariefört 22 oktober 2020
Yttrande från Kåsjö 6:2 diariefört 30 oktober 2020
Yttrande från Kåsjö 8:19 diariefört 2 november 2020
Yttrande från Kåsjö 3:46 diariefört 2 november 2020
Yttrande från Kåsjö 3:15 diariefört 2 november 2020
Yttrande från Kåsjö 7:29 diariefört 2 november 2020
Bemötande av yttrande diariefört 12 november 2020

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition om bifall eller avslag till samhällsserviceförvaltningens förslag och finner att nämnden bifaller detta.

Jäv

Oscar Löfgren (V) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Mårten Züchner (V) träder in i hans ställe.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Beslutsexpediering

Sökande (beslut och handlingar som ingår i beslutet)

Kåsjö 3:15 (beslut och handlingar som ingår i beslutet) via rek.

Kåsjö 8:19 (beslut och handlingar som ingår i beslutet) via rek.

Kåsjö 3:46 (beslut och handlingar som ingår i beslutet) via rek.

Kåsjö 7:29 (beslut och handlingar som ingår i beslutet) via rek.

Information om beslutet per infobrev och situationsplan

Sakägare, "rågranne"

Kåsjö 6:2

Kåsjö 6:37

Stene 4:25

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Hur man överklagar, se bilaga.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Hur man överklagar

Hos vem ska beslutet överklagas?

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen Gävleborg.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till

Ljusdals kommun
Samhällsservicenämnden
827 80 Ljusdal

Tid för överklagande

Nämnden ska ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr).

Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.

För mer information, kontakta plan och bygg; 0651-183 11 eller plan.bygg@ljusdal.se

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.

Om ni anlitar ombud, kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.