



Ulrica Selderman
Magasinsgatan 10
791 72 Falun

Beslut om förhandsbesked

Skee-Vässby 1:17 - ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus

Sökande

Ulrica Selderman, Magasinsgatan 10, 791 72 Falun

Beslut

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus på fastigheten Skee-Vässby 1:17.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige:

Förhandsbesked

17 656:-

Avgiften omfattar prövning av ansökan, beslut, expediering, underrättelser, kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder.

Full avgift tas ut från sökande då beslut är taget inom tidsfristen på 10 veckor efter det att ansökan bedömdes vara fullständig enligt 9 kap. 27 § PBL. Ansökan bedömdes vara fullständig 2023-04-27.

Faktura översänds senare i separat försändelse.

Beslutsmotivering

Miljö- och byggnämnden ska ge ett förhandsbesked om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL.

Miljö- och byggnämnden ska ge bygglov för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt 4 kap. 2-3 §§ PBL och om åtgärden uppfyller kraven i 2 kapitlet och 8 kapitlet PBL, enligt 9 kap. 31 § PBL. Paragrafen tillämpas även vid förhandsbesked.

Att placera två ytterligare bostadsfastigheter i området bedöms som ett lämpligt komplement till befintlig bebyggelse. Hela bebyggelsegruppen kommer bestå, när de nya fastigheterna blivit avstyckade och bebyggda, av totalt fem bostadshus. Totalt fem bostadsfastigheter bedöms vara vad platsen tål och ett rimligt antal utifrån terrängen och bebyggelsestrukturen i området.

Det finns en befintlig väg fram till de planerade fastigheterna och det bedöms vara möjligt att ordna vatten- och avlopp till nybyggnationen. Servitut kan behövas för tillgång till väg och ytor för avloppsanläggningar.

Fastigheterna och nybyggnation placeras längs med befintlig väg likt tidigare nutida bebyggelse på andra sidan vägen. Två äldre gårdar finns i området och de ligger med lite längre avstånd till vägen och får större obebyggda ytor runt bostadshusen vilket framhäver och särskiljer dem från den nyare bebyggelsen.

Kommunens översiktsplan ger för området rekommendationen N7 som anger att ny sammanhållen bebyggelse inte ska tillkomma. Dock kan enstaka nya bostäder utanför detaljplan prövas i anslutning till befintlig bebyggelse, där det är uppenbart att natur- och friluftsvärdena inte skadas. Ansökan följer rekommendationerna i kommunens översiktsplan. Allmänhetens åtkomst till den omgivande naturen påverkas inte av den tillkommande bebyggelsen och ingen värdefull natur tas i anspråk för de nya bostadstomterna.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer att ansökan om förhandsbesked uppfyller kraven i 9 kap. 31 § PBL.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus. Två nya bostadsfastigheter om cirka 2 000 m² vardera planeras att styckas av. För de nya bostadsfastigheterna har sökande uppgett användningen fritidshus med bostadsbyggnader på cirka 60 m². Byggnaderna planeras att uppföras i en våning med inredd vind vilket liknar befintlig bebyggelse i närområdet.

Yttranden

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har lämnat yttrande.

Avloppsanläggning enligt inlämnat förslag från sökande bedöms vara möjlig men servitut kan bli nödvändigt vid framtida fastighetsreglering.

Rekommenderat avstånd, enligt vägledningen Normbrunn-16, mellan befintliga och nya dricksvattenbrunnar uppnås. Det är dock ingen garanti för att påverkan på befintliga brunnar inte kommer ske. Kommunen har inga indikationer på att det skulle vara problem med grundvattnet i området vare sig gällande kvalitet eller kvantitet men har inte någon exakt information om de faktiska geologiska förhållandena på platsen.

Platsen ligger inom potentiellt habitatnätverk för hasselsnok i Strömstad kommun. Den tilltänkta byggnationen bedöms dock inte bilda barriärer inom hasselsnokens habitatnätverk och därmed försämras inte artens spridningsmöjligheter.

Berörda grannar på fastigheterna Skee-Vässby 1:5, 1:10, 1:32, 1:37 och 1:41 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet, enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare till Skee-Vässby 1:41 har lämnat ett skriftligt svar med frågor gällande deras servitut för väg samt avlopp som påverkas av den planerade byggnationen. Övriga grannar har inte lämnat några synpunkter.

Frågorna från Skee-Vässby 1:41 berör deras befintliga servitut för väg och avlopp. De funderar över hur deras rättigheter bevakas och hur skötsel av väg kan styras upp när det blir fler fastigheter som sliter på vägen. Detta är frågor som behöver redas ut inom en lantmäteriförrättning. Sökande har uppmanats att ha en dialog och komma överens med berörda fastighetsägare inför förrättningen för att underlätta förrättningsprocessen.

Representanter från miljö- och byggförvaltningen var på platsbesök 2023-02-15.

Förutsättningar

Platsen ligger cirka fem kilometer nordost om Strömstad centrum.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller av områdesbestämmelser.

Fastigheten omfattas av:

- Riksintresse för obruten kust enligt 4 kap 3 § MB
- Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB
- Översiktsplan 2013

Tillämpliga bestämmelser

9 kap. 31 § PBL: "Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser."

Beslutsunderlag

Ansökan, ankomststämplad 2023-04-27

Situationsplan, ankomststämplad 2023-04-27

Enkel VA-utredning, ankomststämplad 2023-02-02

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsavdelningen, daterat 2023-05-19

Yttrande från Skee-Vässby 1:41, ankomststämplat 2023-05-16

Upplysningar

Meddelat positivt förhandsbesked är bindande vid prövning av ansökan om bygglov, som görs inom två år från dagen då beslutet vinner laga kraft.

Det positiva förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Anläggande av avloppsanläggning är möjlig inom befintlig fastighet, Skee-Vässby 1:17. Servitut för detta kan dock vara nödvändigt vid en framtida ny fastighetsbildning. Utformningen av avloppsanläggning handläggs inte i förhandsbeskedsärendet utan i samband med en framtida bygglovsansökan.

Den aktuella platsen ligger inte inom något område som omfattas av områdesbestämmelser som reglerar anläggandet av dricksvattentäkter. Det föreligger inte heller några krav på tillstånd eller annan prövning för anläggande av dricksvattentäkter. Det åligger huvudmannen och entreprenören att ta hänsyn

till de allmänna hänsynsregler som gäller så att miljön eller människors hälsa inte skadas.

Enligt Artskyddsförordningen (2007:845), som är meddelad med stöd av 8 kap. 1 § miljöbalken, är det förbjudet att bland annat döda, skada eller störa fridlysta arter och deras livsmiljöer. Skulle några observationer av fridlysta arter göras inför, eller under, byggnationen så ska samråd med Länsstyrelsen genomföras och, vid behov, dispens inhämtas.

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Ellen Andersson

Planeringsarkitekt

Telefon: 0526-195 89

E-post: ellen.andersson@stromstad.se

Uppgift om hur beslutet kan överklagas

Tycker du att beslutet är felaktigt så kan du överklaga det. Ditt överklagande ska vara skriftligt och adresserat till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men lämnas in till miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun inom tre veckor från den dag då du fick ta del av beslutet.

Om ditt överklagande har kommit in i rätt tid så lämnar miljö- och byggnämnden överklagandet och handlingarna till Länsstyrelsen i Västra Götalands län för prövning.

Beslutet skickas till

Sökande: Ulrica Selderman, ulrica.selderman@gmail.com (e-post)

Medsökande: Pontus Selderman, Magasinsgatan 10, 791 72 Falun (vanligt brev)

Ägare till fastighet Skee-Vässby 1:41: Camilla Johansson och Tor Raymond

Hanssen, Vässby Högelid 2, 452 92 Strömstad (för kännedom)

Lantmäteriet, evu-bengtsfors@lm.se