



Kommunledningskontoret,  
samhällsbyggnadsenheten  
Hanna Berndtsson, 0531-52 61 25  
Hanna.berndtsson@bengtstors.se

Vibeke Hellemann  
Nästegårdsvägen 38 A  
666 93 Gustavsfors

MNO § 6

## **Bengtstors, Torrskogs-Bön 1:66 Förhandsbesked för nybyggnation av bostadshus (Tomt 1)**

### **Ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för tre nybyggnationer av bostadshus inom fastigheten Torrskogs-Bön 1:66.

**Förhandsbeskedet gäller för tomt 1 (av 3), den södra tänkta avstyckningen, på fastigheten Torrskogs-Bön 1:66.**

Sökande vill få möjlighet att avstycka befintlig fastighet för att delar av marken bilda tre nya fastigheter för att möjliggöra byggnation av bostadshus med en uppskattad byggnadsarea om ca 150 m<sup>2</sup>. Anslutning till kommunalt VA och ny in- och utfart från kommunal gata är möjligt.

### **Beslut**

*Positivt förhandsbesked för föreslagen nybyggnation av bostadshus beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen, PBL.*

*Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen meddelas att bygglov för den föreslagna nybyggnationen av bostadshus kan förväntas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL.*

Avgiften för förhandsbeskedet är **6 110 kronor** i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Situationsplan 2023-01-31

c:\users\virkje\appdata\local\microsoft\windows\inetcache\content.outlook\1yr3czn6\mno § 6 torrskogs-bön 1\_66 - förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus (tomt 1).docx

### Förutsättningar

Gällande översiktsplan antagen 2013-11-27 anger området som utbyggnadszon och fastigheten ingår också i "Tätort Plankarta" för Gustavsfors som visar området som "Bostäder befintliga". I beskrivningen framhålls att Gustavsfors är en viktig entré- och servicepunkt för besöksnäringen med sitt strategiska läge mitt i sjösystemet. Fritidsboende och besöksnäringen utgör en viktig del av serviceunderlaget.

Placeringen är inom utpekade område för riksintresse "Friluftsliv" MB 3:6 samt "Rörligt Friluftsliv" MB 4:2.

På grannfastighet finns utpekade byggnader inkluderade i Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister – Gustavsfors Kapell.

### Yttranden

Ärendet är av sådant slag att grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig, i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Berörda har underrättats 2023-02-09 samt via påminnelse 2023-03-14. Flertalet erinran har inkommit. Då yttrandena gäller tomt 3 med markförhållanden och vägfrågan hanteras det i förhandsbesked för tomt 3.

Sökt åtgärd har remitterats till VA, renhållning och gata:

#### Yttrande från VA:

"Det ska gå bra att ansluta, dock så behövs det en (LTA) pumpstation/fastighet i det området".

#### Yttrande från renhållning:

"Ser inte att det ska bli några problem med renhållning".

#### Yttrande från gata:

"Vägen är inte så trafikerat så det bör inte vara ngn problem. Däremot får de anlägga vägtrumma mot vägen, jag tror det är diket på sidan där och bäckar som går mot det område de två tomter ska vara. Frågan är om området är vattensjuk?"

### Skäl till beslut

*Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen 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. 18 § plan- och bygglagen PBL är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag få förhandsbeskedet vann laga kraft.*

Prövningen i samband med begäran om förhandsbesked ska avse i första hand frågan om åtgärden kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se 2 kap PBL). Vidare ska prövningen i ärenden om förhandsbesked enligt PBL 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.

### Översiktsplanen, ÖP

I gällande översiktsplan står det att Bengtsfors kommun ställer sig positiv till bostadsbebyggelse och verksamhet på landsbygden. För att kunna upprätthålla en godtagbar servicenivå i orterna är det av avgörande betydelse att de som vill, också kan ges möjlighet till bosättning på landsbygden. Landsbygden och dess bebyggelse är viktig för kommunens identitet och attraktivitet.

Berört område är utpekade som utbyggnadszon och innebär att komplettering av befintlig bebyggelse kan ske och utpekade område "Bostäder befintliga" innebär att pågående markanvändning ska i huvudsak fortsätta. Utpekade riksintressen påverkas inte då åtgärden kommer utföras på en redan ianspråktagen fastighet för bostadsändamål.

Då byggnaden ska placeras på mark som anges som utbyggnadszon samt intill befintliga bostäder bedöms åtgärden vara förenlig med översiktsplanen.

### Kulturhistoriska värden

På grannfastigheten Torrskogs-Bön 1:150 finns det tre befintliga byggnader som tillhör Gustavsfors Kapell som har kulturhistoriska värden. Förhandsbesked för tomt 1 berörs inte av utpekade kulturhistoriska värden utan hanteras i förhandsbesked för tomt 3.

### Markstabilitet

Kartunderlag från SGU redovisar för tomt 1 fast mark, medelhög genomsläpplighet med jordarten morän och ett jorddjup om 1-3 m. Markstabiliteten enligt gällande kartunderlag visar att marken är lämplig för bebyggelse.

Vid platsbesök 2023-03-01, se bilaga 3, kunde Samhällsbyggnadsenheten konstatera att markytan består av stora stenar där tidigare markanvändning har varit skogsmark. Sökande har nyligen röjt ned sly och mindre träd. Markförhållandena för tomt 1 är svagt lutande från väster till öster där det finns en liten svacka väster om befintlig väg. Utpekad in- och utfart bedöms möjlig med viss överbyggnad av svacka.

Vid en eventuell bygglovsprövning bör man beakta och behandla det södra området nedanför tomt 1, ett område som är blött och markerat i primärkartan som "kärr". Det visas som ett tillrinningsområde för omkringliggande vattendrag öster ifrån. Inkommet yttrande från gata gällande vägtrumma mot befintlig gata ska beaktas i en bygglovsprocess.

### VA & Renhållning

Enligt inkommande yttrande från VA är ny anslutning till befintligt kommunalt VA-nätverk möjligt men att pumpstationer (LTA) behöver installeras för varje ny anslutning. Renhållning är möjligt.

Myndighetsnämndens samlade bedömning efter lokaliseringsprövningen är att förhandsbesked kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § PBL.

### **Upplysningar**

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks **inom två år** efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 §.

Förhandsbeskedet gäller endast om de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen enligt 9 kap. 39 § PBL.

Hur man överklagar (se bilaga)

För myndighetsnämnden



Kåre Karlsson

Myndighetsnämndens ordförande

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Hur man överklagar

Bilaga 2 – Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 3 – Fotobilaga från platsbesök 2023-03-01

### **Delges**

Delges med besvärshänvisning

Vibeke Hellemann, Nästegårdsvägen 38 A, 666 93 Gustavsfors

Information om beslut

Post och inrikes tidningar

Grannar