

Datum
2023-03-24Referens
Dnr MN 2022-000176 234

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

Vibeke Hellemann
Nästegårdsvägen 38 A
666 93 Gustavsfors

MNO § 8

Bengtstors, Torrskogs-Bön 1:66 Förhandsbesked för nybyggnation av bostadshus (Tomt 3)

Ärendet

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

Förhandsbeskedet gäller för tomt 3 (av 3). Tomten i nordöstra delen av 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 m². För tomt 3 föreslår Myndighetsnämnden att byggnadsarean minskas ned till 120 m² och att byggnaden placeras mot östra gränsen på tomten. Anslutning till kommunalt VA 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.

Villkor

Rapport med förslag till hantering av befintligt kärr och dess tillrinningsområde ska inkomma inför bygglov. Påverkan av befintligt kärr är en tillståndspliktig åtgärd enligt miljöbalken och hantering av kärret ska säkerställas innan bygglov kan beviljas.

c:\users\virkje\appdata\local\microsoft\windows\inetcache\content.outlook\1yr3c2n6\mno § 8 torrskogs-bön 1_66 - förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus (tomt 3).docx

Bengtstors kommun
Postadress
Box 14
666 21 Bengtstors

E-post
kommun@bengtstors.se

Besöksadress
Majbergsvägen 1B
Bengtstors

Telefon
0531-52 60 00

Organisationsnr
212000-1470

Hemsida
www.bengtstors.se

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan 2023-01-31

Förslag på placering och storlek av byggnad daterad 2023-03-23

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 utpekat område för riksintresse "Friluftsliv" MB 3:6 samt "Rörligt Friluftsliv" MB 4:2.

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. Två yttranden har inkommit.

Yttrande från fastighetsägare till Torrskogs-Bön 1:103:

"Jag har inget att erinra mot planerad byggnation på rubricerad fastighet. Vill dock uppmärksamma dig på att förslag tomt nr 3 ligger vid en göl som alltid är vattenfylld. Denna har tagit emot överskottsvatten vid regnväder då marken runt omkring ligger högre och lutar mot gölen. Du borde nog göra en analys på detta få framtidens skyfall kan bli mycket kraftigare".

Yttrande från fastighetsägare till Torrskogs-Bön 1:122:

"Vi har följande att erinra. Enligt bifogad pdf över fastigheten framgår att en våtmark är centralt belägen. Vad som ej framgår av kartan är att denna våtmark har en avrinning till en liten våtmark/liten kärr nedanför kapellet, se rött område på pdf och bifogad bild på kärret. Denna lilla våtmark/kärr kommer vid en eventuell byggnation att fyllas igen för att möjliggöra en byggnation genomförs".

"Vår erinran gäller att säkerställa vägen som går mellan avstyckningarna. Vägen används av fyra fastigheter samt av transport till och från båthuset nere vid inloppet till Gustavsfors. En av dessa fastigheter är vår. Vid eventuellt markarbete måste det säkerställas att vägen inte kommer påverkas negativt av förändringar i vattenflödet mellan våtmarkerna såväl kortsiktigt och långsiktigt".

Fastighetsägare och delvis delägare till Torrskogs-Bön 1:102, Torrskogs-Bön 1:125, Torrskogs-Bön 1:71 och Torrskogs-Bön 1:83 har inte inkommit med svar. Myndighetsnämnden bedömer att ovanstående har underrättats om ansökan och gett tillfälle att yttra sig med förfrågan samt påminnelse.

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 Bengtstors 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.

Kulturhistoriska värden

På grannfastigheten Torrskogs-Bön 1:150 finns det tre befintliga byggnader som tillhör Gustavsfors Kapell som har kulturhistoriska värden. Fastighetsägare till fastigheten Torrskogs-Bön 1:150 har haft möjlighet till yttrande efter tillsänd ansökan men har inget att erinra om sökt åtgärd. Tänkt tillfartsväg bör beakta hur befintliga byggnader kan påverkas.

Markstabilitet

Kartunderlag från SGU redovisar fast mark, medelhög genomsläpplighet med jordarten morän och ett jorddjup om 1-3 m. Vid platsbesök 2023-03-01, se bilaga 3, kunde Samhällsbyggnadsenheten konstatera att markytan består av stora stenar och delvis skogsmark. Marklutning, från öster till väster där befintligt kärr kan komma att påverka förutsättningarna för byggnation. Om vatten ska tas bort från marken kan det räknas som markavvattning. Markavvattning innebär att man genomför åtgärder som permanent ändrar markens vattenförhållanden. Förhandsbesked ska villkoras där en rapport ska visa hur befintligt kärr med tillrinningsområde ska hanteras.

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.

Väg

Kommande tillfartsväg för tomt 3 kommer ske på enskild väg där rättigheter att nyttja väg måste säkerställas innan bygglov beviljas. Yttrande har inkommit gällande vägen från berörda fastighetsägare där delvis följande framförts: *"markarbeten måste säkerställa att inte vägen påverkas negativt av förändringar i vattenflödet mellan våtmarkerna såväl kortsiktigt och långsiktigt"*.

Myndighetsnämnden kan konstatera att planerad tomt med dess tillfartsväg inte har rättigheter idag men att ska säkerställas i en kommande avstyckning. Gällande förändringar i vattenflödet mellan våtmarkerna får en rapport om befintligt kärr och dess tillrinningsområde avgöra vilka åtgärder som ska säkerställa att tomten och att området runt om inte påverkas negativt av eventuella förändringar.

Bedömning

Då byggnaden ska placeras på mark som anges som utbyggnadszon samt intill befintliga bostäder bedöms åtgärden vara förenlig med översiktsplanen. Utpekade riksintressen påverkas inte. Markstabiliteten enligt gällande kartunderlag visar att marken är lämplig för bebyggelse.

Om byggnadens byggnadsarea minskas från 150 m² till 120 m² och tillsammans med en placering i östra delen, närmast redan befintlig bebyggelse, skulle tomten vara möjlig för byggnation där man fortfarande tar hänsyn till befintligt kärr samt att det finns möjlighet till in- och utfart och parkering på tomten i sydöstra delen.

Undersökning av historiska kartor, karttjänster, vattenkartor samt äldre ortofoton har inte redovisat tidigare kärr eller kända tillrinningsområden. Men Samhällsbyggnadsenheten kunde konstatera vid platsbesök 2023-03-01 att vattensamlingen/kärret ligger lägre än omgivningen och som med stor sannolikhet kan ha ett brett tillrinningsområde beroende på väder och årstid. Väster om befintligt bostadshus finns också en befintlig damm som kan vara ett troligt inkommande flöde, som också ett yttrande hänvisar till.

Myndighetsnämnden bedömer att osäkerheten kring befintligt kärr och okända tillrinningsområde inte är nog starkt för att neka ett förhandsbesked. Men dess förutsättningar är inte heller nog klarlagt för att bevilja ett förhandsbesked utan vidare utredning. Därför ska förhandsbeskedet villkoras med att rapport ska inkomma inför bygglov med förslag till hantering av befintligt kärr och dess tillrinningsområde för att säkerställa att markförhållanden inte förändras negativt och att kärrets fortfarande skyddas och hanteras korrekt.

Under handläggning av ärendet har det inte framkommit något som innebär något hinder mot att förhandsbesked kan beviljas. Myndighetsnämndens samlade bedömning efter lokaliseringsprövningen är att förhandsbesked kan beviljas med villkor 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 § PBL.

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