

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Anneli Persson
Kroksjövägen 60
437 92 LINDOME

§ 118

Knipered 1:4 - Förhandsbesked Nybyggnad av 2 enbostadshus med garage

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked, åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-10-28.

Ansökan avser förhandsbesked för två småhusfastigheter. Åtgärden omfattar ca 4500 m² markarea fördelat på två föreslagna tomtlotter. Varje tomtlott föreslås en bebyggelse om ca 130 kvm byggnadsarea för bostadshus samt ca 40 kvm för komplementbyggnad.

Ansökan var komplett 2023-10-16.

Ärendet har varit upp för beslut tidigare i byggnadsnämnden, 2022-03-02, och där återremitterats för att utreda förutsättningarna för färskvattentillgång. Sökanden uppmanades att göra en hydrogeologisk undersökning men har efter kontakt med företag som utför detta valt att göra en provbrunn för färskvatten i stället. Resultatet visar att vattnet är tjänligt med anmärkning på något förhöjd järnhalt. (Nämnden noterar att det står fel fastighetsbeteckning i det ingivna provresultatet, *Greggered* 1:4 i stället för *Knipered* 1:4. Det råder dock inget tvivel om vilken fastighet det gäller då brunnen är fullt synlig på platsen)

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2023 "Framtidens Mölnåls" har området betecknats med natur- och landsbygd.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, bedömer att avloppsanordning kan lösas men anser också att osäkerhet till färskvattentillgång föreligger på platsen. Miljöenheten har inte yttrat sig efter provborrning har utförts.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och påpekar avstånd till kollektivtrafik som medför högre användning av bil som motverkar möjlighet till hållbart resande.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ägare till Knipered 1:28 motsätter sig det begärda men har inte lämnat någon närmare motivering.

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Ägaren begärde längre svarstid för att utveckla sin talan och kommunicerades om detta den 24 januari 2022 via e-post men hördes därefter inte av. Nämnden kan därav inte särskilt bemöta erinran.

Ansökan har inte ändrats på något sätt sen remissutskicken gjordes och nya höranden har därav bedömts som obehövt förutom för Knipered 2:7 som efter grannhörandet gjordes genomfört ett arvskifte, de nya delägarna har därefter hörts men ingen erinran mot förslaget har inkommit.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om inkomna synpunkter.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen. Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Detaljplanekravet

Enligt 4 kapitlet 2 § första stycket punkt 3 a plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för vissa byggnadsverk om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Enligt andra stycket krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enskild byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter.

Förvaltningen bedömer att markområdet som ligger längs en väg mellan två bebyggda fastigheter uppfyller rekvisitet för en s.k. lucktomt enligt ovan.

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Övrigt

Åtgärden ska syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, (2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 § miljöbalken ska tillämpas.

Hänsyn ska tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

Mark ska endast tas i anspråk för att bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, (2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen). Marken ska bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen).

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion, (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Enligt 2 kapitlet 6a § ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller

En tomt som ska bebyggas ska ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, så att det finns en lämpligt belägen utfart och så att det finns utrymme för parkering på tomten eller i närheten av den. Det ska också finnas tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, (8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen).

Förvaltningen bedömer att dessa föreskrifter kan uppfyllas på den angivna platsen.

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms som förenlig med översiktsplanen samt ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden kan tillåtas.

Detta beslut har föregåtts av beslut i byggnadsnämnden 2023-11-08, § 118

Avgift

Förhandsbesked 13 125 kronor enligt med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller i huvudsak redovisad omfattning och placering.



DELEGERINGSBESLUT

Byggnadsnämnden

Sida

4 (5)

2023-12-01

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte gjorts inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Förhandsbeskedet medför ingen rätt att påbörja byggnation.

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Detta beslut har fattats av handläggare vid bygg- och miljöförvaltningen enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut.

För byggnadsnämnden

Jacob Ramnekrok

Handläggare/byggnadsinspektör

Detta beslut har fattats digitalt och saknar därför namnunderskrift

Bilagor

1. Handlingar som ingår i beslutet
2. Sändlista



DELEGERINGSBESLUT

Byggnadsnämnden

Sida

5 (5)

2023-12-01

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Handlingar som ingår i beslutet

Sammanställning e- tjänst (ansökan)

Situationsplan

Sit.plan, redovisning VA

Remissvar TEF

Remissvar Miljönämnden

Yttrande med erinran, Knipered 1:28

E-post- kommunikering om förlängd svarstid med ägare till Knipered 1:28

E-postbilaga Norconsult

Vattenanalys för provtagningsbrunn

Beslut i byggnadsnämnden med fortsatt prövning i delegation

Sändlista

Fakturerering

Statistik

Brev om beslut

Hur man överklagar bilaga A

Delgivning

Patrick Martinez

Hultakullavägen 35

437 91 Lindome

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Post och inrikestidning