

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Orust kommun
Åvägen 6
47380 Henån

MBN del/2023 § 1220

MBN/2023:143

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage på fastigheten Hårleby 2:13**Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att:

1. lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage på fastigheten Hårleby 2:13 enligt 9 kap. 17 § med stöd av 3 kap. 2 §, 4 kap. 2 §, samt 2 kap. 2, 3, 4 och 5 §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900), och med hänvisning till Orust kommuns Översiktsplan 2009.
2. Avgiften för ansökan beslutas till 0 kr enligt 9 kap 27 §, 12 kap. 8, 8a och 10 §§ PBL.

Villkor för beslut

Förhandsbeskedet förenas med villkor om att:

- Byggnaderna ska placeras och anpassas till de naturliga förutsättningarna på platsen. Sprängning av berg ska undvikas.

Beslutsunderlag

Handling	Ankomstdatum
Ansökan	2023-02-03
Situationsplan 2 (Kartbilaga 2)	2023-03-02
Översiktskarta (upprättad)	2023-08-21
Vattenanalys (4 sidor)	2023-02-03
Brunn Hårleby 2:36 (2 sidor)	2023-02-03
Grannehörande (synpunkter):	
Ebba och David Ådvall, Hårleby 2:26 (2 sidor)	2023-03-17
Gunvor och Bengt Alvé, Hårleby 2:36 (4 sidor)	2023-03-16
Mats Svensson, Hårleby 2:38 (2 sidor)	2023-03-28

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Avgiften är beslutad i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser om tidsfrister och avgiftsreduktion, samt enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Fakturor skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen. Se bifogad överklagandehänvisning.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser nybyggnad av två enbostadshus i storlekssklassen ca 150 m², med varsitt garage, på fastigheten Hårleby 2:13.

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område.

Separata infarter planeras från samfälld väg i söder.

Vatten och avlopp är enskilt. Enligt ansökan planeras wc-avlopp till sluten tank samt gemensam lösning för BDT (bad-, disk-, och tvättavlopp) med avledning norrut mot bäcken.

Separata djupborrade brunnar placeras i tomternas sydvästra respektive östra hörn nära vägen.

Närmaste busshållplats med regelbunden trafik till Henån och Ellös ligger ca 450 meter från de planerade tomterna. Bilvägen är det cirka 13 kilometer till Ellös, 11 kilometer till Henån, 7 kilometer till Varekil och 12 kilometer till Svanesund.

Inga riksintressen berör platsen.

Området ingår i av länsstyrelsen utpekad värdeetrakt skog, Bohusläns randlövsckogar.

Tillståndsplikt för markavvattning råder.

Sektor Samhållsutveckling har gjort platsbesök på fastigheten vid ett flertal gånger, bland annat 2022-12-16 och har då kunnat konstatera att:

- Tomtplatsen utgörs av skogsmark, impediment, möjligen tidigare använd som betesmark. Glest bevuxen med framför allt lövträd med inslag av gran. Den tänkta tomtplatsen avgränsas i söder av vägen samt i norr mot en nedrasad stengårdsgård, bortom vilken marken sluttar ned mot bäcken.
- Åt norr och öster utgör en bergshöjd en naturlig avgränsning mot bebyggd grannfastighet.
- De tänkta tomterna ligger på ett relativt plant område, i ett skyddat läge.
- Byggnationen kräver inte stora ingrepp i naturen, så länge sprängning av bergshöjden på den norra och östra delen av fastigheten undviks.
- Det går att ordna med vatten och avlopp, samt avledning av renat avloppsvatten och dagvatten.
- Ljusförhållanden är goda, och läget är skyddat.
- Den planerade byggnationen avviker inte från bebyggelsemönstret i området, då bebyggelsen i huvudsak finns längs med vägen.
- Befintlig väg finns fram till platsen och parkering går att ordna.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

- Framkomlighet och vändmöjlighet för räddningsfordon, slambil och renhållning finns eller går att ordna.
- Inga luftledningar finns på platsen. Rättighet finns genom markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsledning längs tomtens södra gräns (följer vägen).
- Inga uppenbart störande verksamheter i närområdet. Norr om området finns ett skyddsområde för verksamhet, buffertzona för större vindkraftverk, enligt Vindbruksplanen.

Kulturmiljö Kärrebergsån

Det finns inte några registrerade fornminnen på den planerade tomtplatsen.

Bäcken utgör ett delflöde till Kärrebergsån. Område inom 100 meter från bäcken utgör skyddad buffertyta ur kulturmiljösynpunkt.

Kärrebergsån bedöms ha högt kulturhistoriskt värde med flertal kulturhistoriska lämningar.

Vid ett högt kulturhistoriskt värde är miljön/byggnaden/lämningen välbevarad och helhetsmiljön är tydligt läsbar. Vissa egenskaper är förändrade eller borta, men kulturmiljön är intakt och ger en god historisk förståelse för platsens bruk och historiska sammanhang.

Historisk användning av platsen

Över den planerade tomtmarken har det tidigare gått en gammal bygdeväg som förbundit Horleby med Vallarna (före detta torpet Galgen) och vidare in mot torpstugor i skogslandskapet mot Röra och Vräländ. Sträckning framgår av tidigt kartmaterial före Storskiftet.

Vägen har även passerat genom en skvaltkvarn med tillhörande damm, som använts fram till början på 1800-talet då denna skiftades mot en väderkvarn som placerades på Galgberget. Dragvägen passerade genom de föreslagna avstyckade tomterna (se öppning i gårdsgård) och lär ha kommit ut där "Cementgjuteriet" på Hårleby 2:25 haft sin vändplan för grusbilar.

Hembygdsföreningen har vid flera tillfällen haft vandringar i området.

Länsstyrelsen har på förfrågan lämnat följande svar gällande om vägen är att anse som en fornlämning:

- Vägar, färdvägar, är en lämningstyp som kan bedömas som fornlämning i vissa fall. Den måste då uppfylla fornlämningsrekvisiten samt på goda grunder antas ha tillkommit före år 1850. Rekvisiten bedöms inte uppfyllas i det här fallet.

Yttranden och remisser

Berörda sakägare på fastigheterna Hårleby 2:13, 2:17, 2:19, 2:20, 2:25, 2:27, 2:28, 2:35, 2:41, 2:46, Hållsberg 1:10 och Långeby 1:40 samt vägsamfälligheten Hårleby GA:1 har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. De synpunkter som har kommit in har kommunicerats sökande som har inkommit med sin kommentar.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Fastighetsägare till Hårleby 2:13, 2:17, 2:19, 2:27, 2:28,2:35, 2:46 och Långeby 1:40 samt ordföranden för Hårleby-Blötkärns samfällighetsförening, förvaltare av gemensamhetsanläggningen Hårleby GA:1 (väg), har meddelat att de inget har att erinra.

Inkomna synpunkter

Ebba och David Ådval, sakägare på fastigheten Hårleby 2:26, har synpunkter på risken för påverkan på sin och andras brunnar i området, samt att två hus till längs vägen innebär en förtätning som inte följer landskapsbilden.

Gunvor och Bengt Alvé, sakägare på fastigheten Hårleby 2:36, har synpunkter på eventuell risk för påverkan på deras grävda brunn.

Sektor Samhällsutvecklings kommentar:

SGU (Sveriges geologiska undersökning) har gett ut en vägledning med rekommendationer vid brunnsborrning, NORMBRUNN – 16. För att minska risken för att närliggande vattenbrunnar ska påverka varandra bör det vara ett skyddsavstånd på minst 20 meter mellan en borrar och en grävd brunn.

Risken för påverkan är i allmänhet större vid brunn där vattenuttag sker (vattentäkt) än vid energibrunn. Rekommenderat avstånd och placering högre i terrängen bör därför alltid eftersträvas för vattenbrunnar. Motsvarande rekommenderade avstånd mellan borrar brunnar (vattentäkter) är 30 meter.

Förvaltningen bedömer med stöd av ovan angivna skrift att rekommenderade avstånd är möjliga att följa, och att det inte finns någon uppenbar risk för påverkan på omgivande brunnar. Det är dock den som borrar som har ansvar för att nödvändiga försiktighetsåtgärder vidtas. Om borrningen ändå skulle påverka en brunn på grannfastigheten är det viktigt att den påverkade brunnens ägare kan visa att vattnets kvalitet och kvantitet var bra före borrningen.

Lillemor Lund och Mats Svensson, sakägare på fastigheten Hårleby 2:38, har synpunkter på underlaget i grannhörandet.

Sektor Samhällsutvecklings kommentar:

Förvaltningen bedömer att eventuella otydligheter i kartunderlaget inte är av sådan art att det hindrar berörda grannar att förstå vilken plats som avses och för att kunna lämna synpunkter.

Sökanden (Sektor Samhällsutveckling, enheten för mark och exploatering, Orust kommun) har kommenterat inkomna synpunkter endast med att lämna ett förtydligande om att ansökan gäller nybyggnation av enbostadshus, inte fritidshus.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Bestämmelser

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska även följande beaktas vid prövning av förhandsbesked; att med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

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. *Lag (2013:867)*

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636)*

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen är inte bindande. *Lag (2020:76)*.

Enligt 9 kap. 17 § 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.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Enligt 9 kap. 27 § PBL ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt. Nämnden ska meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden, eller
2. den senare dag då ytterligare underlag kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ.

Om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i första stycket 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 22 § första stycket att avhjälpa en brist i ansökan, räknas tidsfristen i första stycket från den dag då bristen avhjälpes.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får den tidsfrist som anges i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Enligt 12 kap. 8 § PBL får byggnadsnämnden ta ut avgifter för beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked, beslut om lov, tekniska samråd och slutsamråd, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen, upprättande av nybyggnadskartor, framställning av arkivbeständiga handlingar, expediering och kungörelse samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Enligt 12 kap. 8a § PBL ska om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Enligt 12 kap. 10 § PBL ska grunderna för hur avgiften beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt 3 kap. 6 § MB skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Enligt Orust kommuns Översiktsplan 2009 ska vid prövning av enstaka byggnad bland annat följande gälla:

- Ny bostadsbebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, de geotekniska förhållandena samt möjligheterna att anordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Hälso- och riskfaktorer som bör uppmärksammas vid prövningen är till exempel bullerexponering, radonförekomst, rasrisk, översvämningsrisk etcetera. Avlopp måste kunna lösas på ett sätt som inte riskerar att påverka omgivningen negativt. Särskilt bör uppmärksammas risken för påverkan på närliggande vattentäkter samt risken för ökad näringsbelastning på känsliga vattendrag. Trafikförsörjningen skall kunna lösas utan orimliga naturingrepp.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

- Byggnader skall i första hand placeras i lägen där sol och vindförhållandena är gynnsamma med hänsyn till byggnadens uppvärmningsbehov.
- Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan. Inom områden med särskilt utpekade kulturhistoriska värden bör all nybebyggelse väl anpassas beträffande volym, material och färg till traditionen. Orust kulturminnesprogram ger en god vägledning när det gäller anpassning av nya byggnader till den lokala byggnadstraditionen. Inom övriga områden kan en något ”friare” och ”modernare” utformning av bebyggelsen accepteras om det sker med estetisk kvalitet och stor hänsyn till landskapets värden. Byggnadernas placering i terrängen skall alltid ske på ett sätt som överensstämmer med traditionen, det vill säga byggnaderna skall placeras så att de får ”stöd” i landskapet och så att siluetteffekter undviks. Placering i öppna landskapspartier skall undvikas.
- Ny bebyggelse bör i första hand placeras i relativt nära anslutning till befintlig bebyggelse. Nya hus inom områden som idag är opåverkade av bebyggelse bör undvikas.
- Ny bebyggelse skall lokaliseras så att ett rationellt skogsbruk inte försvåras.

Förvaltningens bedömning av möjligheten att ordna vatten och avlopp

Dricksvatten

Vattensituationen i Hårleby-området är bitvis problematisk, med mycket höga salthalter, vilket beror på relik saltvatten i berggrunden (enligt kommunens Grundvattenutredning från 2019).

Redovisat analysresultat från borrard brunn på grannfastigheten Hårleby 2:46 visar dock att vattenkvaliteten bedömts som tjänlig. Fastighetsägaren uppger att flödet har uppmätts till 2 800 m³/timme, vilket indikerar att vattentillgången är tillräcklig.

Vattenkvaliteten i brunnen på Hårleby 2:36 har bedömts som tjänlig med anmärkning, med avseende på mangan. Förhöjda halter av järn och mangan är vanligt förekommande på Orust, och går att rena med vattenfilter.

Med stöd av de uppgifter som redovisats i ansökan bedöms vattensituationen vara godtagbar, avseende kvalitet och kvantitet. Viss försiktighet bör iaktas vid borrhning av nya vattenbrunnar i området.

Avlopp

Mottagande recipient för renat avloppsvatten från BDT-avlopp, från de planerade tomterna, är den bäck som rinner längs med den norra gränsen för fastigheten Hårleby 2:13. Bäckens öringförande och ska därmed skyddas från åtgärder som negativt kan påverka fiskens livsmiljö.

Bäckens mynnar i Kärrebergsån, som rinner ut i Natura 2000-skyddat område i Stigfjorden.

Vattenmiljön i både bäcken, ån och havsområdet bedöms vara känsliga för ytterligare näringsbelastning. Avloppslösning som innebär utsläpp från vattenspolande toalett bedöms vara olämplig på platsen. Avlopp är möjligt att lösa på platsen men vilken teknisk lösning som är lämplig får avgöras efter separat ansökan om avlopp i samband med bygglov.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Skäl för beslut

Prövningen i ärenden om förhandsbesked syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Det finns inga utpekade skyddsvärden på platsen, avseende natur, kulturmiljö eller friluftsliv. Tillgänglighet för allmänheten, för att vandra längs med bäcken, finns då tomterna slutar en god bit därifrån.

De planerade tomtplatserna kan bebyggas utan något stort ingrepp i naturen, under förutsättning att bergshöjden på den östra tomtens nordöstra sida lämnas orörd.

Det är möjligt att ordna trafik, infart, vattenförsörjning och avlopp samt avfallshantering på ett acceptabelt sätt. Prövning och bedömning av vilken typ av avloppslösning som är lämplig sker efter separat ansökan till miljöenheten, i samband med bygglov.

Det bedöms vara sannolikt att det finns dricksvatten att tillgå i tillräcklig mängd, och av redovisad analysrapport framgår att grundvattnet är av en godtagbar kvalitet.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att den planerade byggnationen kan genomföras på ett sådant sätt att översiktsplanens rekommendationer om lokalisering av ny bebyggelse följs. Byggnaderna anses vara ett godtagbart komplement till den befintliga bebyggelsen i området.

Den ansökta åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för kringboende såsom det avses i Plan- och bygglagen. Sammanfattningsvis anses ansökt åtgärd uppfylla villkoren enligt 2 kap. 2 och 5 §§ PBL.

Upplysningar

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av bygglovsansökan som görs inom två år från dagen då detta beslut vann laga kraft. Görs inte ansökan om bygglov inom den angivna tiden upphör förhandsbeskedet att gälla.

Förhandsbeskedet gäller enligt redovisad omfattning, placering och utformning i enlighet med beslutsunderlaget.

Förhandsbeskedet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden eller att påbörja markåtgärder kopplat till framtida byggnation och anläggande av tomtmark eller väg.

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det annonserats i Post- och Inrikes Tidningar och fem veckor efter att beslutet skickats till dem som skall delges.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

Om beslutet överklagas räknas tiden för dess giltighet från dagen för den överprövande myndighetens beslut.

Detta beslut har fattats av handläggare vid Sektor Samhällsutveckling enligt Miljö- och byggnadsnämndens delegeringsordning.

Upplysning om att andra tillstånd, dispenser och anmälan kan krävas

En åtgärd som kräver lov eller startbesked enligt Plan- och bygglagen eller Plan- och byggförordningen kan också kräva tillstånd, dispens eller anmälan enligt annan lagstiftning. Prövningen av olika lov, tillstånd, dispenser och anmälan är inte beroende av varandra och det är sökanden som avgör i vilken ordning man vill söka de olika tillstånden. Det är också sökanden som har ansvaret för att nödvändiga tillstånd och dispenser finns och att anmälan har gjorts innan man påbörjar åtgärden. På Boverket finns en sammanställning över de olika tillstånd som kan vara aktuella;

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>

Sektor Samhällsutveckling har av vad som framkommit under handläggningen och av de handlingar som ligger till grund för beslut konstaterat att åtgärden också kan kräva:

- Tillstånd från vägsamfälligheten
- Tillstånd eller anmälan för avloppsanläggningar
- Tillstånd för ny eller ändrad utfart
- Tillstånd för åtgärder inom vägområde eller nära väg

Hör därför av dig till respektive myndighet för att klargöra vad som eventuellt krävs för din åtgärd.

Avgifter

Tidsfristen började löpa när ärendet var komplett 2023-03-02. Beslut om förlängning av handläggningstiden med ytterligare 10 veckor togs den 2023-05-11. Den nya tidsfristen för beslut i ärendet är 2023-07-20. Tiden till beslut blir 25 veckor vilket ger reducerad avgift med en femtedel för varje påbörjad vecka som tidsfristen överskridits.

Förhandsbesked, full avgift	22 540 kr
Reducering med 5 veckor x 0,2 x summa avgift	-22 540 kr
Summa avgift att betala	0 kr

Beslutet skickas till

Sökande

Berörda sakägare

Övriga eventuella sakägare underrättas genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Kommunförvaltningen

2023-08-21

BilagorÖverklagandehänvisning
Information om avgifterFör Miljö- och byggnadsnämnden
ORUST KOMMUNAnne-Maria Bardh
Bygglovshandläggare