



Beslutsdatum 2023-10-18
Diarienummer BN 2021-004373

Säve Fastighetsförvaltning AB
Lars Sjöberg
Kaserntorget 6
411 18 Göteborg

Beslut om förhandsbesked

Fastighet: SVENSBY 2:7 (SVENSBYVÄGEN 22)

Beslutet gäller: Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden tillåter åtgärden på aktuell plats med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Handlingar som ingår i beslutet:

- Ansökan som inkom 2021-05-17
- Reviderad ansökan 2022-06-03
- Tre stycken ritningar
- Bullerutredning med ankomstdatum 2023-01-26
- Tre handlingar gällande tillstånd från Trafikverket gällande ny väganslutning
- Dagvattenutredning med ankomstdatum 2022-11-07

Villkor för kommande bygglovsprövning

Planerad byggnation ligger inom 150 m från farlig gods led, järnväg. Innan bygglov beviljas ska riskutredning avseende riskfrågor tas fram. Ventilation, fasader och rumsindelning kan behöva anpassas efter det som framkommer i riskutredningen och ska beaktas inför bygglov.

Prövat i beslutet

Lämplighet

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som utredningsområde, blandad stadsbebyggelse.

Två nya tomter föreslås att styckas av inom en befintlig bostadsfastighet. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus samt en garagebyggnad. Garagebyggnaden planeras rivas för att möjliggöra byggnation.

Åtgärden kommer innebära vissa markarbeten, dessa bedöms som rimliga i förhållande till tomtens förutsättningar och för att kunna möjliggöra byggnation. Stabiliteten på föreslagna tomter bedöms tillfredställande.



En ny tillfartsväg till fastigheterna planeras förläggas över befintlig fastighet. Denna ska uppfylla gällande regler för att slambil ska kunna köra fram och tömma minireningsverk. Vägens utformning ska vidare hanteras i bygglovsskedet. En ändring av anslutning av enskild körväg till Trafikverkets väg har godkänts av Trafikverket.

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. Sökande har redovisat att detta är möjligt bland annat genom rännstensbrunnar, makadamdike, stenkista samt en förlängning av befintlig sidotrumma. Detta för att säkerställa att belastningen på Trafikverkets vägdike och vägtrumma inte kommer att öka.

Utifrån ovanstående bedöms åtgärden uppfylla kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked.

Buller

Byggnaden är lokaliserad, placerad och utformad enligt krav i 2 kap. 6a § PBL. Inför bygglov ska hänsyn tas i utformning av byggnaden för att klara bullerförordningen.

Sökande har redovisat att möjlighet till tyst uteplats går att lösa på baksidan av byggnaderna.

Yttranden

Ansökan har skickats på remiss. Vi har tagit emot följande yttranden:

- Yttrande från Kretslopp och vatten, Avfall daterat 2023-10-05
- Yttrande från Miljöförvaltningen daterat 2022-09-14 och 2023-04-17
- Yttrande från Trafikverket, 2022-11-24 och 2023-04-19
- Yttrande från Geotekniker 2021-09-29
- Yttrande från Försvarsmakten 2021-07-17

Kretslopp och vatten kan inte godkänna den lösning som redovisas avseende tömning av minireningsverk då uppfarten och kurvan kommer ha en för stor lutning för att slambilen på ett säkert sätt ska kunna ta sig till platsen. Även vägbredden ser ut att vara för smal. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förutsättningar finns för att anordna en väg inom fastigheten för att möjliggöra slambilens tillträde. Frågan om vägens utformning anses kunna



hanteras vidare i ett kommande bygglov för att uppfylla de krav som kretslopp och vatten ställer.

Trafikverket har yttrat sig ett flertal tillfällen under ärendet handläggning. Sökande har visat att samtliga synpunkter som framfört kunnat åtgärdats och Trafikverket har därmed inga synpunkter, men vill betona vikten av att bygglov ska anpassas efter bullerutredningens resultat för att klara bullerförordningen.

Synpunkter från grannar

Vi har informerat om ansökan till berörda grannar och andra berörda. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL.

Grannar har lämnat synpunkter på ansökan, se bilaga Handlingar som ingår i beslutet och yttranden.

Ärendet har skickats på remiss till grannar vid ett flertal olika tillfällen då ansökan på olika sätt ändrats och ändringarna har bedömts påverka grannars yttrande.

Grannar har lämnat synpunkter på ansökan i olika skeden och på olika förslag som sökande presenterats. De synpunkter som är av störst vikt berörde ett tidigare förslag av ansökt åtgärd där en uppställningsplats för slambil utanför ansökt fastighet inte kunde godkännas av grannar och fastighetsägare. Då sökande ändrat sitt förslag och redovisat en lösning där slambilen kan tömma inom den egna fastigheten bedömer förvaltningen att inkomna synpunkter inte längre är relevanta. Grannar har även haft synpunkter på att gränsredovisningen är osäker samt att byggnationen kan innebära ökad insyn. Gränserna kommer fastställas vid en kommande avstyckning, innan bygglov kan beviljas. Olägenhet i form av insyn kommer hanteras under bygglovsprocessen då detta främst avser byggnadens utformning och eventuell olägenhet bedöms inte bli betydande.

Övriga upplysningar

Lov och startbesked innan byggstart

Förhandsbeskedet innebär att bygglov kan förväntas för ovanstående åtgärd, men medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Giltighetstid för beslutet

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från den dagen förhandsbeskedet har vunnit laga kraft.

Avgift

Vi tar ut en avgift för vårt beslut. Avgiften beräknas enligt en taxa som är fastställd av kommunfullmäktige.



Du kommer att få en separat faktura för vårt beslut. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas, såvida du inte fått anstånd att betala vid ett senare tillfälle.

Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet och yttranden

Om du vill överklaga stadsbyggnadsnämndens beslut

Beslut på delegation från stadsbyggnadsnämnden

Astrid Bäckman

Bygglovhandläggare

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.



Om du vill överklaga beslutet

Överklagan ska vara skriftlig. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen inom tre veckor från den dag då du tog del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen inom fyra veckor från den dag då beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

- Vilket beslut du vill överklaga
- Datum för beslutet
- Ärendenummer
- Fastighetsbeteckning
- Varför du anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring du vill ha
- Ditt namn, adress och telefonnummer

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas det till länsstyrelsen tillsammans med handlingarna i ärendet.

Om du har ett ombud ska du skicka med en undertecknad fullmakt.

Du kan antingen skicka överklagandet per post eller e-post. Du kan också lämna det direkt till oss på stadsbyggnadsförvaltningen.

Postadress	Stadsbyggnadsförvaltnin gen Box 255 403 17 Göteborg
Besöksadress	Köpmansgatan 20
E-post	stadsbyggnad@stadsbyg gnad.goteborg.se

Har du frågor, kontakta stadsbyggnadsförvaltningen på telefon 031-365 00 00 eller e-post stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se.