

Plan- och byggenheten
Cecilia Segerstedt
cecilia.segerstedt@lysekil.se

Ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Lögen 1:6

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för tre nya bostadshus i ett bergs-/skogsparti invid befintlig grusväg men i ett i övrigt glest bebyggt område.

Ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen och miljöbalken. Den sammantagna bedömningen är att platsen bedöms som lämplig för det ansökta ändamålet. Förvaltningens förslag till beslut är att positivt förhandsbesked kan ges.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus för helårsändamål. Sökande avser ansluta de nya bostadshusen enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

Den önskade tomten ligger i nära anslutning till befintlig, enskild väg. En befintlig traktorstig avses upprustas och användas som ny tillfartsväg till de nya fastigheterna.

Platsen ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Platsen ligger inom område med riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Platsen ligger även inom område med riksintresse för högexploaterad kust enligt turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 4 § miljöbalken.

Enligt Lysekils kommuns översiktsplan (ÖP2023) ligger platsen mitt emellan Övrigt landskapsområde och Natur-, frilufts- och rekreationsområde.



Datum

2024-10-07

Dnr

B-2023-647

Platsen ligger inte inom något område som är utsatt för trafikbuller.

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGUs) kartvisare är grundvattentillgången på fastigheten 1 275 l/dygn/hektar. SGUs kartering baseras på datamodeller och är generaliserad.

Den västra delen av ligger inom område där det finns förutsättningar för skred, med hänsyn till markens lutning och jordart.

Platsbesök har genomförts 2023-09-07. Området utgörs av kuperad skog och berg. Söder om platsen ligger en öppen allmänning som nås via den traktorstig som man avser använda som tillfartsväg.

Remisser

Ärendet har remitterats till miljöenheten, LEVA, Rambo, räddningstjänsten, kommunekolog och planenheten.

Miljöenheten bedömer att avlopp går att anordna men rekommenderar att en dricksvattenutredning genomförs.

Kommunekologen har först ställt krav på naturvärdesinventering (NVI) men så inga fridlysta arter har påträffats vid inventering av utmarkstekniker/naturvårdare har det kravet dragits tillbaka.

Räddningstjänsten har inget att erinra.

LEVA informerar om vad som gäller inför elanslutning.

Rambo informerar om vilka krav som ställs på hemsorteringskärl, vägar och vändmöjligheter för en fungerande avfallsåtervinning.

Planenheten har inget att erinra mot att positivt förhandsbesked ges.

Grannar

Grannar har getts möjlighet att lämna sina synpunkter.

Synpunkter har inkommit från granne Lögen 2:3 som anser att vägen inte håller och att man inte vill ha någon nybyggnation och man är orolig för sitt dricksvatten.

Synpunkter har även inkommit från ägare till fastigheten Kådene 2:1 som anser att den ansökta exploateringen begränsar deras möjligheter för rekreation, promenader, ridning, jakt mm. Trafiken kommer öka markant vilket vägen inte tål. Man kommer inte upplåta någon del av den egna marken för vändplan eller sophantering.

Synpunkter har inkommit från grannar Lögen 1:7 och 1:4 som informerar om att man planterat granar på Lögen 1:4 2018. När dom väst upp kommer det vara grannarna 15 meter från avstyckade tomter som man inte kommer vilja avverka i förtid.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter enligt 9 kap. 26 § PBL. Och har framfört att man vill gå vidare med ansökan trots grannarnas invändningar.

Lagstöd

Det framgår av 9 kap. 17 §, PBL att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden

Datum

2024-10-07

Dnr

B-2023-647

kan tillåtas på den avsedda platsen. Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för det ansökta ändamålet. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras. En ansökan om förhandsbesked ska göras mot bestämmelserna i 2 kap. PBL.

Det framgår av 2 kap. 2 § PBL att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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.

Av miljöbalken framgår att exploatering som kan innebära en skada på de riksintressen för natur- och kulturvärden, rörligt friluftsliv, energiproduktion, försvaret och de areella näringarna som är utpekade i 3 kap. och 4 kap. 1 - 8 §§ inte är tillåten.

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

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Det framgår av 2 kap. 6 a § PBL att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Det framgår av Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Det framgår av 2 kap. 9 §, PBL att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Förvaltningens bedömning

Den planerade byggnationen strider inte mot något riksintresse. Åtgärden är förenlig med övriga krav i miljöbalken och innebär inte någon negativ påverkan på skyddsvärda naturvärden.

Åtgärden bedöms lämplig enligt 2 kap. 2, 4, 5 och 6 a § §, PBL då det finns befintlig väg i närheten och bebyggelsen kommer passa väl in i topografin.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för omgivningen såsom det avses i 2 kap. 9 § PBL. Grannarnas användning av området försvåras inte på ett sådant betydande sätt att förhandsbesked kan nekas.

Visserligen kommer traktorstigen upprustas men att det samfällda markområdet är fortsatt tillgängligt kommer vara föremål för Lantmäteriets handläggning vid

Datum

2024-10-07

Dnr

B-2023-647

bildandet av nya fastigheter. Kartunderlag från SGU påvisar att det finns gott om dricksvatten i området vilket inte gör det rimligt att kräva någon ytterligare utredning av dricksvattentillgången i området.

Åtgärden innebär inte en sådan betydande miljöpåverkan att det krävs någon prövning med detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Ansökan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan och kulturmiljövårdsprogram.

Den sammantagna bedömningen är att platsen bedöms som lämplig för det ansökta ändamålet. Positivt förhandsbesked kan därmed ges.

Tidsfristen för beslut började löpa 2024-09-14. Beslut har tagits inom den lagstadgade tiden enligt 9 kap. 27 §, PBL.

Måns Werner
Samhällsbyggnadschef

Cecilia Segerstedt
Bygglovsarkitekt

Beslutsunderlag

- Ansökan 2023-08-22
- Situationsplan 2023-08-22
- Inventering naturvärden inkommen 2024-09-14
- Yttrande från miljöenheten 2023-10-04
- Yttrande LEVA 2023-10-05
- Yttrande Rambo 2023-09-21
- Yttrande räddningstjänsten 2023-10-09
- Samrådssvar planenheten 2023-12-01
- Grannesynpunkter

Delgivning

Beslutet delges följande enligt 9 kap. 41 § PBL:

Anette Andersson
anette.lysekil@telia.com

Georg Henriksson
georg.lysekil@telia.com

Peter Helmersson
peter.helmersson@preem.se

Tord Gräske
tord.graske@gmail.com

Gunilla Gräske
tord.graske@gmail.com

Ann-Louise Helmersson
peter.helmersson@preem.se

Detta beslut delges dig med förenklad delgivning. Arbetsdagen efter att beslutet skickats till dig skickar vi ett kontrollmeddelande till dig. 14 dagar efter beslutet skickats anses du vara delgiven. Vill du överklaga ditt beslut ska du göra det inom 3 veckor efter att du blivit delgiven.

Kopia till

Meddelande om beslutet skickas för kännedom till ägarna av fastigheter som gränsar till den fastighet som beslutet avser enligt 9 kap. 41 b § PBL.

Datum

2024-10-07

Dnr

B-2023-647

Lögen 1:8

Lögen 2:4

Skal 1:2

Lögen 2:2

Beslutet kungörs enligt 9 kap. 41 a § PBL i Post- och Inrikes Tidningar
<https://poit.bolagsverket.se>