

Benareby 1:18 (Djurstensvägen 4), nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning i bygglovsskede
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från Hugo Nils Arkitekter AB, Fridkullagatan 14, 412 62 Göteborg om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 150 m² med garage på ca 64 m² inkom 2024-10-18 och kompletterades 2024-12-03. Befintlig fastighet är på 18 547 m² och planerad avstyckning är på cirka 2 400 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg – Djurstensvägen.

Fastigheten är belägen i området Benareby cirka 3,8 km sydost om Mölnlycke. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning befintliga bostäder. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt föreslagen ÖP. I samrådsförslag till ny översiktsplan anges ingen markanvändning.

Sammanträdesdatum
2025-01-22

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda sakägare.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de kraven i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och de här frågorna ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas. Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. 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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess

Sammanträdesdatum
2025-01-22

användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 2 st. framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall. Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

Det finns inga dokumenterade naturvärden och det inte föreligger högt bebyggelsetryck i området.

I enlighet med ovanstående, bedöms åtgärden så begränsad att planläggning inte krävs. Den aktuella platsen kan anses som komplettering till bebyggda fastigheter.

Sammantaget gör bygglovsenheten bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 9 januari 2025
- Ansökan daterad 2024-12-03
- Nybyggnadskarta daterad 2024-12-03

Protokollet skickas till

Hugo Nils Arkitekter AB, Fridkullagatan 14, 412 62 Göteborg

Bilaga

Hur man överklagar