

§ 264/2023

MOBN 2023-000602 - GUNNARSLYCKA 1:8 - Förhandsbesked för ersättningshus och tv (Dnr MOBN2023/0042)

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för ersättningshus på fastigheten Gunnarslycka 1:8, samt avstyckning av fastigheten för nybyggnad av ett tvåbostadshus. Tomterna föreslås bli lite mer än ca 1 000 kvm vardera. Tvåbostadshuset föreslås få en byggnadsarea på 200 kvm och en bruttoarea på 350 kvm. För platsen saknas detaljplan. Bebyggelseområdet utgörs främst av randbebyggelse, med placering nedanför berg, längs väg angränsade till jordbruksmark. Platsen omfattas inte av några särskilda bestämmelser eller skydd. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Platsen ligger cirka 12 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 16 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 1,5 km.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten och Kungälv Energi som framför förutsättningar, se remissvar. Kungälv Energi meddelar att det finns el och fiberanslutning i området. Miljöenheten anger att ersättningshuset har befintlig vattentäkt och att sökande har redovisat att det ska borras en ny gemensam vattentäkt för tvåbostadshuset. Nytt enskilt avlopp ska inrättas för ersättningshuset och tvåbostadshuset. Totalt ska avloppet vara dimensionerat för 3 hushåll.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från ägare till Gunnarslycka 1:6 och 1:9 som motsätter sig byggnation av ett tvåbostadshus. Grannarna anger sammanfattat att det blir för mycket med ett tvåbostadshus på platsen och att det innebär en olägenhet med två familjer så tätt inpå. Övriga sakägare har inte inkommit med invändningar.

Föreslagen ny tomt med föreslaget tvåbostadshus bedöms utgöra en lucka mellan befintlig bebyggelse. Åtgärden kompletterar befintlig randbebyggelse, följer rådande bebyggelsemönster i närområdet på ett godtagbart sätt samt främjar en ändamålsenlig struktur. Sökt åtgärd ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik.

Föreslagen tomt för ersättningshuset är redan ianspråktaget för bebyggelse. Då tomten är bergig och kuperad kan eventuellt avsteg på tillgängligheten göras till bostadshuset enligt 8 kap. 6 § p. 3 PBL. Då inskickade handlingar i förhandsbeskedet är översiktliga prövas tillgängligheten på tomten inte i detta skede, utan prövas i samband med framtida bygglovsansökan där markplaneringsritning och marksektioner ska redovisa om tillgängligheten uppfylls, eller om avsteg behöver göras. Ny tillfartsväg till ersättningshuset måste utföras med största hänsyn till platsens förutsättningar. Sökande har även i ansökan angivet att de inte kommer spränga bort berget som ligger i mitten av tomten och att vägen kommer gå bredvid där det inte behövs så mycket sprängning.

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga då det innebär en förändring i deras närområde. Men, för aktuell plats, utom detaljplan, finns före det att saken har prövats i förhandsbesked eller bygglov, inga garantier om vad marken får eller inte får användas till. Exakt placering, storlek och utformning av bostadshus prövas i bygglovskedet, då ges berörda sakägare möjlighet att yttra sig kring föreslagen byggnad. Bygglovenheten bedömer att byggnader kan placeras på tomten utan att betydande

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-11-09

Sida

49 (52)

olägenhet för grannar uppkommer. Byggherren ansvarar för att ingen överkan sker på grannars fastigheter. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms därför inte vara nödvändig. Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap 6a § PBL.

Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2023-10-24
Skrivelse reviderad ansökan	2023-08-25
Remissvar HOLM 5:1	2023-09-04
Remissvar Kungälv Energi	2023-09-05
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:3	2023-09-05
Remissvar Gunnarslycka 1:6	2023-09-19
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:9	2023-09-20
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:9	2023-09-20
Ansökan	2023-10-01
Skrivelse om gemensam brunn	2023-10-01
Situationsplan	2023-10-01
Situationsplan - VA samt djurhållning	2023-10-01
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:3	2023-10-02
Remissvar Miljöenheten	2023-10-03
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:6	2023-10-17
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:9	2023-10-18
Remissvar GUNNARSLYCKA 1:9	2023-10-18
Skrivelse, svar på grannars synpunkter	2023-10-31

Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Totalsumma: 11 834:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige och faktureras separat.

Påbörjande och giltighetstid

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-11-09

50 (52)

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan för vattentäkt och avloppsanläggning skall göras till Miljöenheten i samband med ansökan om bygglov.

Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, www.ledningskollen.se. Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande: Johan Hildesson och Fredrik Emanuelsson

Delges till (förenklad delgivning):

Fastighetsägare: Johan Emanuelsson
Sakägare: Antony Hultner
Sakägare: Tiago Carrajana Casimiro
Sakägare: Maria Jansson

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

Ange diarienummer samt beslutsnummer och fastighetsbeteckning. Beskriv varför du tycker att beslutet är felaktigt och på vilket sätt du vill att det ska ändras.

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du delgivits med förenklad delgivning så anses du delgiven två veckor efter att vi skickat beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign