

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **JÄDERS-HUSBY 9:1**

### **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage/carport**

#### **Förslag till beslut**

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL med följande villkor:

- Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnad ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa ett förslag till avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav och kan godkännas av miljöinspektören.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att väg finns finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.

Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställs att ovanstående villkor helt kan uppfyllas och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5§ och 2 kap 9§.

2. Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 11 januari 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

### **Motiv till beslut**

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap 1 §. I detta ärende görs bedömningen att sökandes enskilda intressen överväger, då den tänkta byggnationen passar väl in i den omgivande miljön och kan inte anses utgöra någon störning eller påverkan i närområdet.

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, samt carport/garage. Vidare så har sökande för avsikt att stycka av en ny fastighet, ca 4000 m<sup>2</sup>, enligt situationsplan daterad 2017-11-21.

Besök på fastigheten har gjorts. Området som avses styckas av och bebyggas består av gräsyta med sporadiskt planterade ungräd.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande.

Granne har i huvudsak lämnat följande synpunkter:

Fastighetsägaren är mån om att vattenledning och vattentäkt inte påverkas negativt av kommande byggnation. Grannen har inkommit med flygfoto med ungefärlig dragning ledningar och vattentäkt daterad den 11 december 2017.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Fastigheten är inte planlagd och är inte utpekad i kommunens översiktsplan. Det finns inga kända naturvärden på platsen. Kommunbiologerna har därför inga synpunkter på förhandsbeskedet.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

I ansökan om förhandsbesked saknas information om tänkt avloppslösning. Efter genomgång av karta och flygfoto bedömer miljökontoret att det är möjligt att anordna en enskild avloppsanläggning som klarar miljöbalkens krav.

Den tänkta fastighetens storlek och närliggande byggnaders VA-lösningar kan dock innebära en begränsning i vilka avloppslösningar som kan godtas. Kringliggande fastigheter kan bli berörda av VA utbyggnad och det kan behöva göras överenskommelser med dessa.

Innan bygglov kan beviljas, ska miljökontoret ha mottagit och godkänt en ansökan om inrättande av avloppsanläggning

Sökande har bemött inkommet yttrande från granne enligt följande:

Om jag förstår den inlämnade bilagan daterad 11 december 2017 rätt med det röda strecket som markerar vattenledningen så ser jag inga större problem i samband med avstyckningen vi tänkt oss. Det är till och med möjligt att ledningen inte alls kommer att gå igenom den tänkta tomten. Det ser ut som att den kommer att gränsa precis i sydvästra hörnet av tomten.

Men om vattenledningen kommer att gå in en bit på tomten eller gränsa till tomten så menar vi följande:

1. Vi säkerställer att inget skall byggas eller grävas i omedelbar närhet av vattenledningen.
2. Behövs det kan vi se över om vi kan göra avstyckningen på sådant sätt att vattenledningen inte kommer att beröra vår kommande tomt alls.
3. Kommer ledningen att beröra den kommande tomten säkerställer vi vattenledningen med det servitut som krävs.”

## Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs för att få uppföra byggnad/er.

Förhandsbesked är bindande vid en prövning av ansökan om bygglov. Beslutet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

Exakt placering och utformning av byggnader beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om byggnaden strider mot villkoren i detta beslut.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

## STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristoffer Brorsson  
Bygglovshandläggare

Delges:  
NN  
NN

För kännedom:  
Akten  
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar