

Till

Stadsbyggnadsnämnden

ODALMARKEN 5

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 30 § 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/er 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.
- Fastigheterna ska anslutas till kommunal VA – anläggning.
- Väg finns till fastigheten och det har säkerställts genom platsbesök och provkörning att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil. Vägen är utformad med tanke på säkerhetskrav för angränsande fastigheter. Endast mindre komplettering av väg som anslutning till nya tomter kommer att utföras.
- Detaljerad utformning av byggnader och dess placering med tanke på säkerhetskrav vid golfbanan ska redovisas i bygglövsansökan. Platsbesök har säkerställt att sådana åtgärder kan utföras.
- Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att ovanstående villkor kan uppfyllas helt 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.

Motiv till beslut

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

Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 2 kap 9 § kan uppfyllas helt.

Detaljplanen anger att endast en begränsad exploatering ska tillåtas. Länsstyrelsen och Mark – och miljödomstolen har bedömt att detaljplanebestämmelserna inte gäller för åtgärderna på denna plats.

Den samlade bedömningen blir då att förhandsbesked kan meddelas för två enbostadshus.

Protokoll över platsbesök och fältarbete daterat den 21 december 2015 har upprättats.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att uppföra 2 enbostadshus.

Länsstyrelsen har i beslut 403-3775-2015 upphävt tidigare beslut och återförvisat ärendet för fortsatt handläggning.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats:

Grannar har yrkat att intentionerna i detaljplanen om att de inre delarna av fastigheten inte ska bebyggas. Exploateringen blir för stor. Vägen är mycket olämplig för ytterligare trafik. Befintliga fastigheter får mycket svårt att på ett bra sätt använda uteplatser och trädgårdar. Säkerheten bli eftersatt. Naturmark och lantlig karaktär försvinner. Åtgärden försämrar barns villkor och säkerhet.

Golfklubben har i en samlad bedömning gjort yttrande att de föreslagna nya byggnaderna ligger inom riskzon för golfspel, vilket kommer att kräva skyddsåtgärder. För en av byggnaderna, den som är närmast belägen utslagsplatsen, görs bedömningen att man med rimliga åtgärder i form av uppsättande av skyddsnet kan säkerställa en god säkerhet. För den andra tilltänkta fastigheten är rekommendationen att avslå tillstånd för byggnation, med hänsyn till möjligheten att med rimliga åtgärder uppfylla god säkerhet.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Detaljplanens intentioner är att ny bebyggelse inte ska kunna vara möjlig i föreslaget läge.

Lantmäteriet har i yttrande pekat på att åtgärden strider mot detaljplanen och därför inte har möjlighet att fastighetsreglera enligt förslag.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § PBL. Bygglov krävs för att få uppföra byggnader.

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 § PBL.

Exakt placering och utformning av byggnader beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om åtgärden/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

Per Wiig
Byggnadsinspektör

Delges:

NN
NN
NN
NN
NN

För kännedom:

NN
NN
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar