



TANUMS
KOMMUN

Miljö- och byggnadsnämnden
Bygglövsavdelningen

Delegationsbeslut
2023-03-13

Ärendenummer
BYGG.2023.105

Ulla Lapidus

Träringen 82
416 79 GÖTEBORG

Beslut D53 / 2023

Ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus/fritidshus på fastigheten SKÄRHOLMEN 6:5

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar
att ge positivt förhandsbesked för ett enbostadshus/fritidshus, samt
att ta ut en avgift om 11 685 kronor enligt taxa beslutad av
kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

Villkor och upplysningar som tillhör beslutet finns i slutet av dokumentet.

Bakgrund

Ansökan kom in den 12 januari 2023 och bedömdes komplett den 12
januari 2023.

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus/fritidshus i Skärholmen
väster om Gerlesborg. I ansökan anges att nytt bostadshus avses uppföras i
en våning utan/med inredd vind samt med en byggnadsarea om 50 m².
Angiven önskad avstyckning för tomt är cirka 580 m² - 600 m². Det nya
bostadshuset avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

För platsen finns sedan tidigare ett positivt förhandsbesked för motsvarande
åtgärd, se beslut MBN § 247, 2020-12-01.

Beslutet har gått ut, men kan anses vara vägledande i ärendet.

Beredningsunderlag

Trafikbulerutredning: Skärholmen 6:5, Springwell audio AB
2020-11-09.

Postadress
Tanums kommun
Bygglövsavdelningen
457 81 TANUMSHEDE

Besöksadress
Storemyrsvägen 2

Telefon
0525-180 00
(kundcenter)

E-postadress
mbn.diarium@tanum.se

Internetadress
www.tanum.se

Bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Kommunens Översiktsplan 2030 anger följande värden och rekommendationer för all ny bebyggelse och rekommendationerna anger att ny bebyggelse ska placeras så att den får stöd i landskapet och i befintlig bebyggelsestruktur. Hänsyn ska även tas till platsens lokalklimat och till Terrängförhållanden. Översiktsplanen anger även geografiska rekommendationer och den aktuella platsen ligger inom det område som planen anger som Gerlesborgs samhällsområde.

De värden som översiktsplanen särskilt pekar ut och som är tillämpliga i detta ärende är:

- Kultur- och naturlandskapet med kontrasten mellan de kala bergen och den underordnade bebyggelsen samt Bottnadalens öppna jordbrukslandskapKulturmiljön kring köpmanshuset och magasinerna
- Gerlesborgsskolan
- Allmänhetens tillgänglighet till stranden
- Centrum för kulturarbete.

De rekommendationer som anges för Gerlesborgs samhällsområde är:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till Gerlesborgs identitet.
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.
- Tillgång till allmänna stråk och grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.

Platsen ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kapitlet 6 §. Platsen omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser för obruten kust och turism och rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kapitel 2, 3 §§.

Platsen omfattas av landskapsbildsskydd med stöd enligt tidigare lagstiftning som föregått miljöbalken.

Fastigheten ligger inom en av kommunens utpekade kulturmiljöer, kulturmiljö Bottnadal, i Tanums kommuns kulturminnesvårdsprogram från 1984.

Aktuell plats är belägen inom en by- och gårdstomt, riksantikvarieämbetets lämningsnummer L1970:8254. Platsen är idag alltjämt bebyggd varigenom platsen inte är att betrakta som fornlämning.

Lagstiftning

Förhandsbesked regleras bland annat i plan- och bygglagen 9 kapitlet 17, 18 och 39 §§. Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska prövningen syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med mark- och vattenområden.

Enligt 2 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (PBL) får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 2 kapitlet 9 § plan- och bygglagen (PBL) föreskrivs bl.a. att byggnadsverk ska lokaliseras så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Beslutsunderlag

VA-avdelningen har fått tillfälle att yttra sig och har framfört att fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Servisledningar för dessa två vattentjänster finns framdragna till fastighetsgränsen och spillvattenledningen är besiktad och kopplad.

Dagvattnet ska hanteras lokalt på fastigheten och får inte anslutas till kommunens spillvattenledning.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig senast 2023-02-14, inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Förslaget innebär en förtätning av ett område inom Bottnadalen som redan idag är relativt tätbebyggt. Åtgärden bedöms härvidlag inte innebära påtaglig avvikelse mot bebyggelsemönstret i övrigt och är därmed förenlig med vad som anges i kommunens översiktsplan.

Den tilltänkta platsen är belägen i närhet till allmän väg och sökande har i inkommit med en trafikbullerutredning framtagen av sakkunnig. Det förslagna husets placering är mer indragen från den allmänna vägen än de befintliga husen och bedöms av sakkunnig utifrån den indragna placeringen erhålla nivåer av trafikbuller som understiger dessa gränsvärde (i enlighet med förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216).

Den aktuella platsen upplevs som en lucka mellan två tomter detta då en häck skiljer mot fastighetens bostadshus men anses utgöra en del av fastighetens tomtmark. Marken på den avsedda platsen är plan i likhet med marken kring befintliga bostadshus i söder och norr. Då den aktuella platsen anses utgöra en del av tomtmarken så görs bedömningen att möjlighet finns att kunna uppföra en komplementbyggnad på platsen och detta oavsett om bygglovsprövningen skulle omfattas av en lokaliseringprövning eller inte.

Den aktuella åtgärden gäller tillskapande av ytterligare ett bostadshus samt med möjlighet till avstyckning av till huset tillhörande tomtmark om ca 580 m² - 600 m². Förslaget gäller ett nytt mindre enbostadshus/fritidshus i en våning utan/med inredd vind om 50 m² byggnadsarea.

Med hänsyn till närliggande grannar och landskapsbilden så är det av vikt att den tilltänkta bostadsbyggnaden förhåller sig till att vara en mindre bostadsbyggnad placerad i riktlinjer enligt ansökt förslag samt med en väl anpassad utformning av tak och dess höjd.

Ett mindre bostadshus på platsen enligt föreslagen yta bedöms som anpassad till den angivna platsen och dess tilltänkta tomtstorlek.

Förslaget om att på platsen uppföra ett bostadshus om en våning med inredd vind ställer sig förvaltningen tveksamma till för att kunna anses att byggnaden är anpassad till platsen och dess förutsättningar.

Förvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden är förenlig med vad som anges i kommunens översiktsplan och vad som anges i kapitel 2 i plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Nytt bostadshus/fritidshus ska anpassas väl till platsens förutsättningar beträffande placering och utformning. Nytt bostadshus/fritidshus på platsen ska uppföras i en våning utan inredbar vind samt orienteras med taknock förlagd i sydväst-nordost.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov kom in till kommunen inom två år från den dag då förhandsbeskedet fått laga kraft.

Det är först när man fått bygglov och startbesked som man kan påbörja byggnation.

Framtida bygglovsansökan ska beslutas av miljö- och byggnadsnämnden.

Fastighetsägaren ansvarar själv för att det finns rättighet för tryggande av nyttighet, som exempelvis avloppsledning eller avloppsanläggning på annans mark. Prövning av rättigheten ingår inte i prövning om bygglov.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för bygglov.

Tillkommande byggnader ska anpassas till landskapsbild och omgivande bebyggelse. Nya byggnader på platsen bör placeras samt utformas på sätt som i möjligaste mån beaktar siktlinjerna från bakomliggande fastighets ut mot Bottnafjorden. Byggnadens tilltänkta utformning och anpassning till platsen bedöms i bygglovsansökan.

För platsen har Länsstyrelsen sedan tidigare lämnat tillstånd om nytt bostadshus på platsen enligt föreskrifterna om landskapsbildsskyddsområde. Beslutet har gått ut och därmed behöver det ansökans om nytt tillstånd hos Länsstyrelsen.

Byggnaden bör utformas med hänsyn de samlade kulturvärden som finns i Området.

Inkomna yttrande ifrån Va-avdelningen har kommunicerats under handläggningen. Läs igenom och ta hänsyn till det som står i yttrandet.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur man överklagar, se bilaga.

Specifikation avgift

Avgift enligt tabell A 11.2. Timavgift á 1140 kronor per timme, á 10,25 timmar.

Avgift 11 685 kronor.

Beslutet skickas till

Akten

Sökanden

Kungörelse om förhandsbesked:

Enligt sändlista

Post- och inrikes tidningar

Ninni Wallén

Bygglovshandläggare

Detta beslut har signerats digitalt och saknar därför underskrift.