

§ 473

## VALLBY 8:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-002871

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

### Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med Byggnadsförvaltningen.

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

### Beslutsmotivering

Vid fråga om bygglov och förhandsbesked ska prövningen avse om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Utanför detaljplanelagt område finns inte någon i lagstiftningen given bygg rätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet i förhållande till dess omgivning enligt 2 kap. PBL, varvid hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, görs därmed i varje enskilt fall.

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ÖP06 redovisas de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. Översiktsplanen har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men ska vara vägledande för beslut om mark- och vattenanvändning. Enligt översiktsplanen ska bebyggelseutvecklingen i huvudsak koncentreras till kommunens tät- och serviceorter för att underlätta transporter, infrastruktur och tillgång till samhällsservice. Den föreslagna byggnaden placeras enligt översiktsplanen inom område med s. k ”särskilda byggloveskriterier” där kommunen har en restriktiv hållning till nya enbostadshus utanför detaljplanelagt område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

För att undvika en generellt restriktiv tolkning av översiktsplanens anvisningar och underlätta avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL finns undantag där kommunen under vissa förutsättningar har en positiv hållning till förhandsbesked och bygglov. Byggnadsnämnden har i foldern *Bygga hus utanför detaljplan* utvecklat intentionerna i ÖP06 avseende undantagen till den restriktiva hållningen. Även om ett eller flera undantag uppfylls måste förhandsbesked alltid prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Ärendet har prövats mot undantagen till den restriktiva hållningen. Förvaltningen bedömer att föreslagen lokalisering utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Byggnaden placeras inom en befintlig gårdsstruktur och innebär en begränsad komplettering av den befintliga bebyggelsen. Med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur samt att det inte föreligger liknande förutsättningar på närliggande fastigheter anses risken för prejudicerande effekter vara liten.

Bygg- och Miljöförvaltningen gör bedömningen att det tillkommande bostadshuset inte innebär att en utvidgad bebyggelse uppstår. Föreslagen byggnation bedöms i dagsläget inte öka kraven på samhällsservice nämnvärt, eller motverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen i området. Ansökan motverkar därför inte översiktsplanens intentioner och de allmänna intressen som kommer till uttryck i den.

#### *detaljplanekrav*

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Kommunen ska enligt 4 kap 2 § PBL pröva markområdets lämplighet för bebyggelse genom detaljplan när en ny sammanhållen bebyggelse uppstår, om det tillkommande byggnadsverkets användning får en betydande inverkan på omgivningen, eller om det råder stor efterfrågan på mark för bebyggande i området. Även om ett område består av en sammanhållen bebyggelse krävs det emellertid ingen detaljplan om ett nytt byggnadsverk kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bygg- och Miljöförvaltningen finner att det i detta fall inte finns några sådana motstående intressen som talar mot en lokaliseringsprövning i samband med prövningen av förhandsbesked. Även om fastigheten ligger i ett område där det råder ett högt bebyggelsetryck bedöms åtgärden inte riskera att medföra prejudicerande effekter utifrån de förutsättningar som beskrivits ovan. Vidare anses byggnaden i detta fall inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att detaljplan krävs.

#### *Sammanfattad bedömning*

Utifrån ovanstående motiveringar bedöms ansökan uppfylla kraven enligt 9 kap. 31 § punkt 3 PBL då byggnaden kommer vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Förhandsbesked ska därför beviljas.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

### **Beslutet kan överklagas**

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-10-29

Ansökan, 2020-10-12

Remissvar från Trafikverket 2021-09-23

Remissvar från Teknik 2021-10-07

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan inkom 2020-10-12 och avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Vallby 8:2. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Ansökan bedöms vara komplett 2021-02-02.

Ansökan avsåg ursprungligen ett bostadshus inom befintlig gårdsstruktur, samt ytterligare ett enbostadshus och ekonomibyggnad på fastighetens nordvästra del. Ansökan har därefter delats upp, och det nu aktuella ärendet avser endast ett enbostadshus i anslutning till den befintliga gårdsbebyggelsen på fastigheten, enligt bifogad situationsplan.

### **Remisser**

Bygg- och miljöförvaltningen har remitterat Trafikverket angående att nyttja befintlig anslutning som tillfartsväg. Trafikverket har inte haft något att erinra. Vidare har Teknikförvaltningen hörts angående tillgänglighet för sopbil. Om vändplats för sopbil anordnas bör den utformas enligt bifogad mall.

### **Avlopp**

Det nya bostadshuset kan ansluta avlopp till samfällighetsförening via Övre Vallby samfällighetsförening, enligt inlämnat intyg 2021-02-02.

### **Kommunicering**

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Justerare

Expedierat/bestyrt

**Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, förvaltningens förslag. Ordföranden (M) prövar förslaget och finner att arbetsutskottet bifaller det.

**Beslutet skickas till**

Sökande, ägare till fastigheten Vallby 8:2 (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt