



Helsingborg 2023-11-24

Dagny Berit Persson

Rausvägen 10  
252 69 RÅÅ

## Beslut om förhandsbesked

Fastighet: KANOTEN 1 (RAUSVÄGEN 10)  
Ärende: Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus  
Ärendenummer: SBF 2023-001391

---

Beslutsutfall: Beviljas  
Beslutsnummer: DL FB 23-003549  
Beslutsdatum: 2023-11-24

---

### Beslut

Ansökan om Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus beviljas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då detta beslut vinner laga kraft. Görs inte ansökan om bygglov inom den angivna tiden upphör förhandsbeskedet att gälla. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för en åtgärd utanför ett område med detaljplan. Ansökan avser avstyckning av fastighet. Den nya fastigheten kommer att bli ca 500 kvm.

Aktuell fastighet har en areal av 1 010 m<sup>2</sup> och är taxerad som bebyggd småhusenhet.

Helsingborgs översiktsplan ÖP 2021 antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2021. I översiktsplanen anger vi att staden främst ska växa genom förtätning för att värna vår högklassiga jord-bruksmark. Det innebär bland annat att vi ska prioritera att utveckla och satsa på utbyggnad i centralorten, i stationsorterna och i större tätorter. Småbyar och bebyggelsegrupper som inte har för-sörjning av kollektivtrafik eller egen service bör endast tillåtas att växa inom det område som re-dan är ianspråktaget för bebyggelse. Det innebär att vi lämnar högklassig jordbruksmark och viktiga natur- och kulturvärden på landsbygden oexploaterade.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och ingår i sammanhållen bebyggelse.

### Granne- och remissyttranden

Fastighetsägarna till Kanoten 2, Åbrinken 8,9,10 samt Råå 4:163 har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan.

Synpunkter har inkommit från Råå 4:163. Mark och exploateringsenheten, Helsingborgs stad, har ingen erinran mot ansökan.

Vi vill observera att nytt servitut behöver lösas för infart när ny bostadsfastighet bildas, detta hanteras i lantmäteriförrättning som fastighetsägaren ansöker om.

Remissyttrande har kommit in från:

Miljöförvaltningen har ingen erinran, dock information till sökande.

- Fastigheten ligger inom ett område med isälvs sediment där det finns risk för förhöjda halter av markradon.
- Enligt översvännings och skyfallskarteringen för Råån samt hav och kust, beräknas intilliggande fastighet Råå 4:163 bli påverkad vid olika beräknade scenarier. Något som i sin tur kan få en indirekt påverka fastigheterna Kanoten 1, 2, 3, 4 och 5.
- Kommunalt verksamhetsområde finns, men anslutning till den är en fråga för NSVA. Miljöförvaltningen kan notera att det är kombinerad ledning i område. Området i sin helhet är med i översynsplan för VA.

NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp AB) har ingen erinran, dock information till sökande. VA-anmälan ska göras på [www.nsva.se](http://www.nsva.se) i god tid innan byggstart. Ritningar för inre- och yttre VA samt situationsplan ska bifogas anmälan.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för Vatten, Spillvatten och Dagvatten. Nya VA-serviser behöver uppföras till den avstyckade tomten. För detta tas anläggningsavgift ut, enligt gällande VA-taxa.

Öresundskraft har ingen erinran.

Pingday har ingen erinran

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser.

### **Motivering av beslut**

Av 2 kap 1 § plan- och bygglagen framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 4 § plan- och bygglagen framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Av 2 kap 5 § plan- och bygglagen framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag 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.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Av 2 kap 6 a § plan- och bygglagen framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Av 9 kap 17 § plan- och bygglagen framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Meddelas det sökta tillståndet får bestämmas de villkor som behövs. Tillståndet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen för beslutet.

Av 9 kap 18 § plan- och bygglagen framgår att ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Stadsbyggnadsnämnden beviljar förhandsbesked då förslaget bedöms vara lämpligt utifrån platsens natur-/kulturvärden och landskapsbild.

### **Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Remiss - Svar NSVA - med info	2023-11-20
Remiss - Svar ÖKAB	2023-11-13
Remiss - Svar MF - med info	2023-11-08
Remiss - Svar pingday	2023-11-07
Remiss - Svar MEX - med info	2023-11-06
Situationsplan	2023-10-02
Ansökan	2023-09-05

### **Villkor**

Huvudbyggnaden ska inte överstiga 90 kvm.  
Långsidan med entré ska placeras längs med gatan.  
Huvudbyggnaden ska ha sadeltak.  
Det ska vara en våning, vind får inredas.

Byggnadens gestaltning och placering ska anpassas till lokal byggnadstradition

### **Upplysningar**

Observera att tillstånd kan krävas även från andra myndigheter.

I handläggningen har även enheten för översiktsplanering deltagit.

Med stöd av stadsbyggnadsnämndens delegation

Anette Brandeby  
Bygglovshandläggare

*Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift*

### **Kostnadsuppgift**

Förhandsbesked 9135,00 kronor

Avgiften för beslutet är enligt taxa som har beslutats av kommunfullmäktige 2011-04-27 § 50.

Faktura kommer att skickas separat.

### **Bilagor**

1. Handlingar som ingår i beslutet

## 2. Underrättelse om hur man överklagar



## Här får du information om hur du gör för att överklaga ett beslut enligt plan- och bygglagen.

Du skriver/attesterar brevet till Länsstyrelsen i Skåne län, 205 15 Malmö.  
Men du ska skicka överklagandet till stadsbyggnadsnämnden som har fattat beslutet, Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborg, 251 89 Helsingborg.

Det går även bra att mejla överklagandet till [bygglovsavdelningen@helsingborg.se](mailto:bygglovsavdelningen@helsingborg.se).

Stadsbyggnadsnämnden gör en bedömning om överklagandet har kommit in i rätt tid och om så är fallet skickas överklagandet vidare till länsstyrelsen. Sedan är det länsstyrelsen som handlägger själva överklagandet.

### I brevet ska det här finnas med:

- vilket beslut du överklagar och hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du tycker att beslutet ska ändras
- adress, e-postadress och telefonnummer samt person- eller organisationsnummer
- eventuella handlingar eller annat du anser stöder din uppfattning
- om du har ett ombud som företräder dig, ska samma uppgifter lämnas för ombudet och en fullmakt bifogas.

## Tid för överklagande

När ett bygglov eller förhandsbesked har beviljats så skickar stadsbyggnadsnämnden ut information om beslutet till grannar och andra berörda. Antingen genom att de delges via rekommenderat brev, eller genom att de får ett meddelande via vykort eller till digital brevlåda. Beslutet kungörs även i Post- och Inrikes Tidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)).

De som delges via rekommenderat brev har tre veckor på sig att överklaga och de som inte delges har fyra veckor på sig att överklaga från det att beslutet kungjorts.

Om ingen överklagar vinner bygglovsbeslutet laga kraft. Det betyder att beslutet inte längre kan överklagas.

Om beslutet gäller sanktionsavgifter, avslag, avskrivning, avvisning eller något annat skickas beslutet endast till de det berör och du har då tre veckor på dig att överklaga från den dag du tog del av beslutet.