

§ 38

Gåre 1:40, Tjörns kommun – Ansökan om förhandsbesked för bostadshus och ladugård

Dnr 2024-000015

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked för lokalisering av bostadshus och ladugård.

Upplysningar

- Vattentäkten ska utföras, så att fastigheten kan försörjas med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Krav på redovisning ska tas upp i kontrollplanen och ska ske innan slutbesked kan skrivas ut.
- Ansökan om bygglov ska inlämnas till samhällsbyggnadsnämnden inom två år räknat från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- Byggnadsarbeten får inte påbörjas utan gällande bygglov och startbesked.
- Separata rör för wc- respektive bad-, disk- och tvättvatten bör anordnas på sådant sätt att wc-vattnet kan ledas till en annan avloppsanläggning än bad-, disk- och tvättvattnet.
- Eventuell åverkan på stengårdsgårdar är förbjudet enligt bestämmelserna om biotopskydd. Dispens kan sökas hos länsstyrelsen.
- Miljöavdelningen rekommenderar att byggnationen av bostadshuset utförs radonsäkert.
- Fornlämningar, två boplatser L1968:9243 och L1968:9624 ligger vid fastighetsgräns. Om markarbeten planeras vid dessa ska Länsstyrelsen kontaktas eftersom tillstånd krävs inför markingrepp i fornlämning samt fornlämningsområde.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och ladugård utanför detaljplan. Utredningar har genomförts och berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Erinringar har inkommit. Det föreslås meddelas positivt förhandsbesked.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden 2023-12-20, § 288

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2024-02-15

Skrivelse, 2024-02-06

Remissvar, 2024-02-01

Yttrande, 2024-02-01

Remissvar, 2024-02-01

Yttrande, 2024-01-30

Bilaga Checklista, 2024-01-24

Yttrande, 2024-01-24

Remissvar, 2024-01-22

Remissvar, 2024-01-22

Skrivelse Skälen bakom ansökan, 2024-01-19

Ansökan, 2024-01-12

Situationsplan Planerad avstyckning, 2024-01-12

Situationsplan Byggnaders placering, 2024-01-12

Redovisning VA, 2024-01-12

Redovisning VA Vattenprov, 2024-01-12

Skrivelse Skälen bakom ansökan, 2024-01-12

Ärendet**Planförutsättningar**

Aktuell plats är belägen utanför detaljplan och i kommunens översiktsplan (ÖP 13) har platsen redovisats som R - område med endast generella bestämmelser.

Aktuell plats ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och ladugård.

Ansökan blev komplett 2024-01-12.

Allmänt

Tjörns gällande översiktsplan ÖP 13 antogs den 16 maj 2014. Översiktsplanen redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är vägledande för handläggning av bland annat förhandsbesked och bygglov.

Av översiktsplanen framgår, att ny bebyggelse huvudsakligen ska uppföras inom eller i anslutning till befintliga tätorter inom detaljplanelagda områden med god tillgång till kollektivtrafik.

För bebyggelse på landsbygden utanför tätorterna gäller enligt översiktsplanen bland annat följande.

Efterfrågan på mark för bebyggelse är stor inom Tjörns kommun. Natur- och kulturmiljövärdena är höga och tillgängliga markresurser är begränsade.

Ny spridd bebyggelse på landsbygden begränsas och tillåts endast om det finns särskilda skäl. För att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur gäller ett generellt detaljplanekrav för ny bebyggelse inom kommunen. Kommunen är dock positiv till viss bebyggelse på landsbygden utan krav på detaljplan.

Undantag från kravet på detaljplan kan medges för:

- Bostad för generationsskifte vid bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad för bedrivande av jordbruk eller annan pågående verksamhet på fastigheten.
- Bostad som utgör stöd för lokal bygdemiljö eller bostad där djurhållning, landskapsvård med mera är ett tydligt inslag.
- Mindre anläggning för det rörliga friluftslivets behov.

Som grundregel gäller att nya hus, tillbyggnader och ombyggnader ska anpassas till omgivande bebyggelsemiljö samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Det innebär bland annat att nya bostadshus på landsbygden ges traditionella lägen som naturligt kompletterar befintlig bebyggelse.

Mot bakgrund av bebyggelsestrycket och kommunens planerade utveckling av bebyggelse och service är det nödvändigt att varje enskild ansökan sätts in i sitt sammanhang. Den samlade effekten av det stora bebyggelsestrycket utanför planlagt område får därför konsekvens vid bedömning av det enskilda ärendet.

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Lokaliseringen ska också vara lämplig med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning (2 kap 5 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk ska bland annat utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap 6 § plan- och bygglagen).

Bebyggelse och byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas så att de eller deras avsedda användning medför fara eller betydande olägenhet för omgivningen (2 kap 9 § plan- och bygglagen).

Ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor, eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (4 kap 2 § plan- och bygglagen).

Specifikt för ärendet

Ansökan inkom 2024-01-12.

Byggavdelningen har bedömt att föreslagen lokalisering av bostadshus och ladugård uppfyller kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Därmed har berörda remissinstanser blivit hörda i ärendet och aktuella utredningar har genomförts.

Ellevio har 2024-01-22 inkommit med ett yttrande och framför i huvudsak följande:

- I det aktuella området finns ett markförlagt lokalnät som sannolikt kommer i konflikt med föreslagen byggnation.
- Eventuell flytt av ledningar utförs genom en beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Bohusläns museum har inkommit med yttrande daterat 2024-02-01 där de i huvudsak framför följande:

- Vi har inget att erinra mot föreslagen byggnation.
- Två fornlämningar är belägna längs fastighetsgränsen: en boplats vid den norra delen och en annan boplats vid den östra delen av fastighetsgränsen. Bohusläns museum framhåller vikten av att undvika markingrepp i närheten av eller inom dessa fornlämningar.

Miljöavdelningen har inkommit med yttrande daterat 2024-01-30 där de i huvudsak framför följande:

- Miljöavdelningen ser inget hinder för den föreslagna byggnationen på platsen.
- Skyddsavståndet till närliggande bostäder i området är tillräckligt med hänsyn till de olägenheter som kan uppstå vid djurhållning på den föreslagna platsen för ladugård.
- Miljöavdelningen gör bedömningen att den planerade bostaden kan försörjas med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet.

Tjörns avfallsavdelning har i ett yttrande från december 2023 angående förhandsbesked på fastigheten inte haft någon erinran mot byggnation men har i den aktuella ansökan inte kommit in med något nytt yttrande.

Tjörns naturskyddsförening och *Olsby-Rösselviks vägsamfällighet* har inte inkommit med något yttrande i ärendet.

Av utredning daterad 2023-10-24 från Bengt Jonssons Brunnsborrning AB framgår, att nytt bostadshus kan lokaliseras på platsen med tillgång till hushållsvatten av tillräcklig mängd och kvalitet samt utan påverkan på kringliggande befintliga brunnar. Miljöavdelningen gör motsvarande bedömning. Därmed konstateras, att bostadshus ur VA-synpunkt kan lokaliseras till platsen.

I kontrollplanen för bygglov kopplat till detta förhandsbesked ska det redovisas att utförande av vattentäkten uppfyller kraven på vatten av tillräcklig mängd och kvalitet. Det kan exempelvis bli fråga om djupare borrning, annan position av borrhål eller

installation av visst filter. Att det finns möjlighet att erhålla vatten av tillräcklig mängd och kvalitet har redan utretts.

Ägare till fastigheterna Åkervik 1:72, Gåre 1:22, Gåre 1:20 och Rösselvik 1:9 har inkommit med erinringar.

Inkomna erinringar från de aktuella fastigheterna omfattar i huvudsak följande punkter:

- Frågan gällande dricksvatten av tillräcklig mängd och kvalitet är inte tillräckligt utredd och tar inte hänsyn till att vattentillgången även ska räcka för djurhållning på fastigheten.
- Föreslagen bebyggelse och tilltänkt djurhållning på platsen kommer innebära ett flertal olägenheter för närliggande fastigheter.
- Redovisning av gödselhantering saknas i ansökan.

Det har även kommit in övriga synpunkter som i huvudsak omfattar följande frågeställningar:

- Hur stödjer föreslagen byggnation lokal bygdemiljö och vilka krav ställs på den sökande att uppfylla landskapsvården?
- På vilket sätt har föreslagna byggnader anpassats till omgivande bebyggelsemiljö och natur- och kulturvärdena på platsen?

Sökande har fått möjligheten att bemöta inkomna yttranden och synpunkter.

Sökanden har i skrivelse daterad 2024-02-06 bemött Ellevios yttrande och skriver att en eventuell flytt av ledningar kommer att beställas hos Ellevio och bekostas av beställaren.

I övrigt har sökande valt att inte bemöta inkomna synpunkter och erinringar.

Byggavdelningen bedömning och förslag till beslut

Byggavdelningen gör bedömningen att föreslagen lokalisering av bostadshus och ladugård uppfyller kriterierna i översiktsplanen för ny bebyggelse utan krav på detaljplan. Detta på grund av att sökande enligt angivna skäl i ansökan uppfyller ett av

undantagsskäl i översiktsplanen som tillåter byggnation av ny bostad utanför detaljplanelagt område. Skälen bakom ansökan är enligt skrivelse att en ny bostad på platsen ska utgöra stöd för djurhållning och landskapsvård på fastigheten. De skäl som sökande angivit i ansökan kan över tid förändras, detta har kommunen inte rådighet över.

I prövningen av ansökan remitterar byggavdelningen berörda remissinstanser för att få stöd i bedömningen om möjligheterna att bevilja ett förhandsbesked. I miljöavdelningens yttrande görs bedömningen att det nya bostadshuset kan försörjas med vatten av tillräcklig mängd och kvalitet.

Med den beräknade vattenmängden, som en ny brunn på fastigheten kan leverera, så kommer även vattentillgången att räckas till för en mindre djurhållning på fastigheten.

När Bohusläns museums gör en bedömning ingår det att avgöra om föreslagen bebyggelse är en naturlig komplettering till den befintliga bebyggelsen och om förslaget är anpassat till landskapsbilden samt till omgivande bebyggelsemiljö på ett godtagbart sätt.

Bohusläns museums skriver i sitt yttrande gällande denna ansökan att föreslagen placering av bostadshus och ladugård är acceptabel.

Föreslagen plats bedöms lämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

Föreslagen lokalisering av bostadshus och ladugård bedöms inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Föreslagen lokalisering av de aktuella byggnaderna bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanens riktlinjer.

Kraven i 2 kap 2, 5, 6 och 9 §§ samt 4 kap 2 § plan- och bygglagen bedöms uppfyllas.

Förutsättningarna i 9 kap 31 § plan- och bygglagen för meddelande av positivt förhandsbesked bedöms uppfyllas.

Positivt förhandsbesked föreslås meddelas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Rikard Larsson (S) föreslår att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag att meddela positivt förhandsbesked.

Peter Andersson (L) och Robert Windelstrand (M) tillstyrker Rikard Larssons (S) förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om nämnden kan besluta enligt Rikard Larssons (S) förslag och finner att nämnden gör så.

Beslutet skickas till

Göteborgs Utvecklings Aktiebolag, Box 190, 435 24 Mölnlycke

Besvärshänvisning

Det här beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen, se bilagd skrivelse.

Delgivning

Christina Johansson, Viktor Rydbergsgatan 33, 412 57 Göteborg

Ingrid Forsell & Anders Goop, Roxnäsbrinken 7, 791 43 Falun

Jan-Axel Bergman, Burgårdsgatan 7, 412 52 Göteborg

Tuula Karlsson, Rösselvik 361, 471 98 Fagerfjäll