



2022-11-24

Dnr SBN 2022/00597

**Handläggare**

Bygglovshandläggare Micaela Hansson

Telefon 0522-69 63 61

micaela.hansson@uddevalla.se

**Bönneröd 2.2. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. BYGG.2021.2706****Sammanfattning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Bönneröd 2:2. Vad gäller vattenförsörjning avser sökanden utföra enskild lösning för vatten och avlopp. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) kartdatabas är uttagsmöjligheterna för dricksvatten mindre goda. Sökanden har dock inkommit med utredning som visar att vattenfrågan går att lösa på den aktuella platsen och förvaltningen bedömer mot bakgrund av detta att det inte borde föreligga någon risk för omkringliggande grannas brunnar då den sökta platsen inte ligger i direkt närhet till befintliga brunnar i området. Vidare har inga grannar haft synpunkter avseende dricksvattenfrågan.

Delar av den sökta fastigheten ligger inom område med höga naturvärden. Vid platsbesök konstaterade förvaltningen att det finns en stengärdesgård, som kan vara biotopskyddad, längst den östra fastighetsgränsen. Förvaltningen gör efter platsbesöket bedömningen att den mindre delen som berörs av de höga naturvärdena inte påtagligt kommer att skadas. Förvaltningen anser heller inte att den sökta åtgärden kommer att påverka det omkringliggande området negativt. Vid åtgärder som kan skada biotopskyddsområden krävs dispens.

Förvaltningen bedömer att den sökta byggnationen är en godtagbar komplettering till befintlig bebyggelse. Den planerade byggnationen strider inte mot något riksintresse. Ansökan är förenlig med kommunens översiktsplan samt kraven i miljöbalken och plan- och bygglagen. I senare bygglovsskede tas utformning av byggnaden upp till bedömning och beslut, med hänsyn tagen till platsens topografi och omgivning.

Förvaltningens bedömning är att ansökan om förhandsbesked ska beviljas.

Grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har inkommit.

**Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-11-24

Ansökan inkom 2021-07-06

Situationsplan inkom 2021-07-06

Yttrande från enheten Lantmäteri Uddevalla kommun inkom 2021-11-19

Borrprotokoll inkom 2022-06-01



2022-11-24

Dnr SBN 2022/00597

Yttrande från Länsstyrelsen Västra Götaland inkom 2022-10-27

Yttrande från Västvatten inkom 2022-09-05

Översiktskarta upprättad 2022-11-24

Ortofoto upprättad 2022-11-24

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

**att** bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL

**att** avgifterna för förhandsbeskedet samt expediering och kungörelse är 4 760 kronor respektive 1 142 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för beslutet började löpa 2022-06-01. Beslut har inte fattats inom den lagstadgade tiden enligt 9 kap. 27 § PBL. Avgifterna för beslutet reduceras därför med 5 902 kronor i enlighet med 12 kap. 8 a § PBL och fastställs till 0 kr.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Bönneröd 2:2. Enbostadshuset föreslås i en våning utan inredd vind med en byggnadsarea på cirka 230 m<sup>2</sup>. Fastigheten är redan avstyckad och har en areal på 2 941 m<sup>2</sup>.

Sökanden avser enligt ansökan utföra enskild lösning för vatten och avlopp. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) hydrogeologiska kartdatabas är uttagsmöjligheterna för vatten mindre goda. Mängden vatten beräknas till 200–600 l/h.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat och utanför sammanhållen bebyggelse.

Delar av den sökta fastigheten ligger inom område med höga naturvärden – landsmiljö. Det utpekade området beskrivs som ”Ekhage med mindre partier hällmark och låga lödytor. Medelgrov ek med enstaka asp, gran, tall och medelgrov bok i norr. Ekkratsbrant med stort inslag av senvuxna träd. Blockrikt eller storblockigt. Ymnigt mosstäcke.”

Ärendet har beretts tillsammans med kommunens Lantmäteri samt remitterats till Västvatten och räddningstjänsten. De har följande synpunkter:

- Enheten för Lantmäteri redogör för fastighetsrättsliga frågor.
- Västvatten har inget att erinra.



2022-11-24

Dnr SBN 2022/00597

- Länsstyrelsen uppger bland annat följande. Det kan konstateras att platsen inte berörs av några områdesskydd. Generellt är stenmurar och ädellövträd värdefulla för de arter som lever i deras miljö. Det rekommenderas att bevara dessa så långt det är möjligt. Äldre ädellövträd används ofta av skyddsvärda fåglar som använder de som boplatser eller födosök.

Berörda grannar och sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

### Lagstöd

Av 9 kap. 17 § PBL 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. Vid en prövning av en ansökan om förhandsbesked gäller i huvudsak vad som nedan anges i fråga om bygglov.

Av 2 kap. 2 § PBL följer att prövningen i ärenden om bygglov ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de 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. Bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i 3 och 4 kap. MB ska tillämpas.

Av 2 kap. 4 § PBL 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.

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

### Bedömning

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska nybyggnation lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheten att ordna vattenförsörjning. SGU:s översiktliga kartläggning av grundvatten visar att det är mindre goda uttagsmöjligheter av vatten i området. Mängden vatten beräknas till 200–600 l/h. Sökanden har upplysts om detta och han har härefter kommit in med ett borrprotokoll som utfördes 2021-10-19 och som redovisar en vattenmängd på 274 l/h. Förvaltningen bedömer att vattenfrågan går att lösa på den sökta platsen då det inte finns några bostäder i direkt närhet. Området präglas av en glesare bebyggelse där det föreligger mindre risk för att den sökta åtgärden skulle bli en olägenhet för berörda grannar. Grannarna har även fått möjlighet



2022-11-24

Dnr SBN 2022/00597

att yttra sig över ansökan. Det har inte inkommit några synpunkter avseende att det skulle vara något problem gällande dricksvattnet. Utifrån redovisad vattenmängd i kombination med platsens avstånd till befintliga brunnar bedömer förvaltningen att frågan gällande dricksvatten är tillräckligt utredd av sökanden.

Delar av den sökta fastigheten ligger inom område med höga naturvärden. Vid platsbesök konstaterade förvaltningen att det finns en stengärdesgård som kan vara biotopskyddad längst den östra fastighetsgränsen. Förvaltningen gör efter platsbesöket bedömningen att den mindre delen som berörs av de höga naturvärdena inte påtagligt kommer att skadas. Den sökta åtgärden kommer inte att påverka det omkringliggande området negativt. Den sökta platsen är en glänta intill åkermark. Runt fastigheten finns blandad växtlighet med många ekar. Förvaltningen bedömer att den sökta åtgärden inte kommer att skada de höga naturvärdena på platsen utan att byggnaden kommer att placeras på ett sätt som uppfattas som naturligt i landskapet.

Förvaltningen bedömer att den sökta byggnationen är en godtagbar komplettering till befintlig bebyggelse. Den planerade byggnationen strider inte mot något riksintresse. Ansökan är förenlig med kommunens översiktsplan samt kraven i miljöbalken och plan- och bygglagen. Åtgärden är därför lämplig enligt 2 kap. 2, 4 och 5 §§ PBL.

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked ska beviljas enligt 9 kap. 17 § PBL.

### Uppllysning

Vid åtgärder som kan skada biotopskyddsområden krävs dispens. Ansökan om dispens görs hos Länsstyrelsen Västra Götaland.

Lisa Cronholm  
Avdelningschef

Micaela Hansson  
Bygglovshandläggare

Sökande  
Marcus Andersson  
Öxneredsvägen 159  
462 61 VÄNERSBORG