



TANUMS
KOMMUN

Miljö- och byggnadsnämnden Miljö- och
byggnadsnämnden

Delegationsbeslut
2024-06-17

Ärendenummer
BYGG.2024.579

PETTER KARLSSON

KÄRRABY 15
45747 HAMBURGSUND

Beslut D141 / 2024

Ansökan om förhandsbesked för fyra enbostadshus på fastigheten KÄRRABY 6:1

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för fyra enbostadshus, samt att ta ut en avgift om 21 743 kronor enligt tabell A 11.2 taxa beslutad av kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

Beslutsunderlag

Ansökan, inkommen 2024-03-18
Komplettering till ansökan, inkommen 2024-04-08
Situationsplan, inkommen 2024-04-08

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

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för fyra enbostadshus i högt belägen terräng på hållmark med enstaka trä och buskage. De tilltänkta husen avses att uppföras som 1½-planshus med en byggnadsarea om 140 m² per hus. Platsen där tomterna föreslås, är belägen söder om Slotteberget och det avsedda höjdläget motsvarar ungefärligt de högst belägna husen inom detaljplanplanområdet på Slotteberget.

Vid den allmänna vägen finns en väganslutning vid fastighet KÄRRABY 6:12. I aktuell ansökan redovisas att tillfart till det tilltänkta nya området kan lösas genom att använda den befintliga väganslutningen. Den tänkta tillfartsvägen kommer vara ca 400 m lång och kommer ha en höjdskillnad om 15 - 20 meter mellan väganslutning och planerat läge för de fyra nya tomter.

Beslut fattat av Ordförande Hans Schub ,2024-06-17, BYGG.2024.579

Postadress
Tanums kommun
**Miljö- och
byggnadsnämnden**

Besöksadress
Storemyrsvägen 2

Telefon
0525-180 00
(kundcenter)

E-postadress
mbn.diarium@tanum.se

Internetadress
www.tanum.se

Kommunens översiktsplan anger en allmän bebyggelsestrategi och för kustzonen anges bland annat att utveckling ska ske som komplettering till befintlig bebyggelse, för att få en samlad bebyggelse och bevara unika miljöer från exploatering. Oexploaterade områden ska förbli obebyggda.

Ansökan kom in den 18 mars 2024 och bedömdes komplett den 8 april 2024.

Bestämmelser

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

Kommunens Översiktsplan 2030 innehåller övergripande 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 terrängförhållanden. Planen anger att nya enstaka hus och grupper av hus ska placeras så att de får stöd i landskapet samt i befintlig bebyggelsestruktur. Hänsyn ska tas till landskapets siluett. Tomtplats och byggnader ska anpassas efter terrängförhållanden så att onödiga markingrepp undviks.

Översiktsplanen innehåller även tematiska rekommendationer kring byggande på berg. Bebyggelsens placering i landskapet har betydelse för upplevelsen av kommunens unika miljöer och är därmed av vikt för kommunens identitet, vilket i sin tur är viktigt för både kommuninvånare och besökare. Därför är det angeläget att ta hänsyn till landskapet vid exploatering i högre lägen och anpassa bebyggelsen efter landskapet.

Rekommendationerna anger att bergens högsta klippartier lämnas orörda, att hållmarkskaraktären bevaras i möjligaste mån och att vägar dras så att ingrepp i terrängen begränsas. Byggnadens grundläggning anpassas till platsen och sprängning och utfyllnad undviks i möjligaste mån. Färgsättning och material har sin utgångspunkt i platsen och anpassar sig efter befintlig bebyggelse och/eller det omgivande landskapet. Bebyggelse på berg i Tanum innebär en ny placering i landskapet och därför kan byggnadens utformning vara samtida.

Översiktsplanen anger även geografiska bestämmelser. Den aktuella fastigheten ligger inom vad som i planen benämns som *Yttre kustzonen*. För detta område anges i översiktsplanen följande värden i tillämpliga delar:

- Helheten av sammanhängande oexploaterade områden längs med kusten
- Kontrasten mellan bebyggelse och omgivande obebyggda berg
- Allmänhetens möjlighet att uppleva och röra sig i området via utsiktsplatser, stigar och vandringsleder
- Det småskaliga öppna jordbrukslandskapet

- Bebyggelsens skala och underordnade placering i landskapet, det vill säga i övergången mellan skog/berg och öppen mark.

Översiktsplanen anger för den Yttre kustzonen följande rekommendationer: Vid all förändring ska hänsyn tas till områdets värden. Nya enstaka hus eller grupper av hus för boende samt verksamheter med behov av kustnära läge kan tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. De ska då anpassas till landskapsbild. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.

Platsen omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser för obruten kust och turism och rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kapitel 2, 3 §§..

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

Miljöavdelningen har i yttrande 2024-05-28 bedömt att avloppsfrågan bör kunna lösas inom fastigheten KÄRRABY 6:1.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig. I yttrandet upplyser räddningstjänsten att den blivande tillfartsväg till fastigheterna behöver dimensioneras för framkomlighet av räddningstjänstens fordon. Det innebär bärighet för ett tungt fordon, en minsta vägbredd om 3 meter samt maximal väglutning om 8 %. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra inför lämnande av förhandsbesked.

VA-avdelningen har yttrande 2024-06-04 meddelat att den aktuella platsen är belägen utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Av yttrandet framgår att det finns kommunalt vatten och spillvatten i bostadsområdet rakt norr om den tänkta platsen och att det eventuellt finns möjlighet att ansluta där. Det är dock begränsad kapacitet i spillvattennätet och det behöver utredas innan svar kan ges. Ett definitivt besked kan fås efter att en ansökan kommit in till VA-avdelningen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig senast. Ägarna till fastigheten KÄRRABY 5:120 har inkommit med svar avseende dricksvatten. De önskar att de tillänkta nya bostadshusen kopplas på kommunalt dricksvatten för att inte riskera att deras vattentäkt sinar.

Efter att förvaltningen har kommunicerat negativt beslutsförslag för miljö- och byggnadsnämnden har sökanden inkommit med en motivering avseende platsens lämplighet, 2024-06-10. Sökanden framhåller att :

- det efter avstyckning av fyra fastigheter finns ca 32 hektar kvar för allmänheten inom fastigheten Kärraby 6:1,
- det är lätt att ta sig runt de tänkta tomterna,
- det finns behov av en bra väg för skogsbruket inom fastigheten,

- det finns god tillgång på dricksvatten i borrhållning, ca 1800 liter i timmen enligt brunnsborraren,
- de tilltänkta hus inte kommer vara synligt från havet, inte heller från andra väderstreck om man bevarar träden åt söder,
- det passar med nya fastigheter inom området eftersom det inte finns många kvar för bebyggelse på Slotteberget,
- sprängningen är dyr och man därför kommer att spränga så lite som möjligt.

Bedömning av miljö- och byggnadsförvaltningen

Ansökan avser förhandsbesked för att på platsen uppföra fyra enbostadshus om en tilltänkt storlek på cirka 140 m² byggnadsarea per hus. Åtgärden avser bostadshus i ett plan med inredd vind där vinden kan utgöra ett våningsplan. Den avsedda tomtstorleken varierar mellan ca 1200 och 2250 m².

Detaljplanekrav

Det kan konstateras att det finns ett högt bebyggelsetryck inom området. Platsens naturvärden samt anslutning till infrastruktur, dvs. lämplig tillfartsväg, dagvattenhantering, tillgång till dricksvatten behöver studeras inom ram för detaljplaneprövning.

Lokalisering

Platsen där den sökta åtgärden avses att genomföra är belägen högt upp i bergslandskapet. Den tilltänkta platsen är belägen strax nedanför den översta bergsplatån/hällmarken och omfattar ca 10 meter höjdskillnad.

Den avsedda exploateringen bedöms kräva stora ingrepp på hällmarker. Därmed bedöms åtgärden inte följa kommunens rekommendationer för bygga på berg avseende att de högsta klipppartierna ska lämnas fria från bebyggelse och att berg- och hällmarkskaraktären ska bevaras.

Miljö- och byggnadsförvaltningen ställer sig tveksamt till om den tilltänkta bebyggelsen utifrån dess geografiska höjdläge kan anses som en utvidgning av befintlig bebyggelse, såsom det framgår i rekommendationerna för den yttre kustzonen. Förvaltningen bedömer att den tilltänkta bebyggelsen, utifrån dess läge i terrängen och dess avstånd till övrig bebyggelse, inte kommer att upplevas som en utvidgning av befintlig bebyggelse.

Den tänkta tillfartsvägen redovisas med en längd om ca 400 m och en höjdskillnad om 15 - 20 meter mellan väganlutning och planerat läge för de fyra

nya tomterna. Den långa tillfartsvägen bedöms inte vara förenlig med kraven i 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen avseende hushållning med mark- och vatten.

Lämplighet

Vid den allmänna vägen finns en väganslutning som anlades i samband med uppförande av ett nytt bostadshus inom den angränsande fastigheten KÄRRABY 6:12. I aktuell ansökan redovisas att tillfart till det tilltänkta nya området kan lösas med den befintliga väganslutningen.

Den tänkta bebyggelsen ligger med långt avstånd från den allmänna vägen och därför krävs det en lång tillfartsväg som behöver anpassas till kraven som ställs av räddningstjänst och Rambo AB.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer inte att den tilltänkta platsen har naturliga förutsättningar för åtgärden som ansökan avser.

Av Sveriges geologiska undersökningens (SGU) kartvisare över grundvattentillgång i små magasin framgår att området har begränsad grundvattentillgång. Sökanden har inkommit med en information om att det finns tillräckligt mängd dricksvatten att tillgå för fyra tilltänkta fastigheter. Enligt en brunnsbore, hävdar sökanden, finns det 1800 liter i timmen inom område där enligt SGU:s kartvisare inte finns bra tillgång till dricksvatten.

Sökanden har redovisat hur dagvatten kan avledas från det tänkta området där tomterna avses att avstyckas. Det är inte klarlagt om det krävs en dagvattenfördröjning och i så fall om den kan tillgodoses.

Sammantagen bedömning

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att ansökan inte överensstämmer med översiktsplanens rekommendationer och att den inte uppfyller förutsättningar för att ge positivt förhandsbesked.

Bedömning av miljö- och byggnadsnämnden

Företrädare för nämnden har varit på plats och konstaterar att det sökta området består av plan, svagt sluttande hållmark. Vidare noteras att belägenheten är låg i förhållande till det så kallade Slotteberget, ett detaljplanelagt bostadsområde norr om, relativt nära den sökta platsen. Nämnden bedömer därmed kommunens rekommendationer om byggnation på berg avseende att de högsta bergspartierna ska lämnas fria från bebyggelse ha mindre vikt.

Vad gäller infartsvägen kommer den enligt ansökan dras i en för terrängen fördelaktig sträckning och kan därmed accepteras. Utformningen behöver följa Räddningstjänstens upplysning.

Nämnden delar förvaltningens bedömning om att det föreligger ett högt bebyggelsetryck i området men att den sökta åtgärden om fyra enbostadshus ändå inte motiverar en prövning i en detaljplan. En eventuell ytterligare bebyggelse på platsen kan dock komma att behöva prövas i en detaljplan.

Nämnden gör den sammanlagda bedömningen att förutsättningarna enligt 9 kapitlet 17§ plan- och bygglagen är uppfyllda och att förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus därför kan lämnas. Nämnden villkorar beslutet med begränsningar i sprängning så att minimal påverkan uppstår vid vägdragning, VA-dragning samt byggnation.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Sprängning är endast tillåtet för grundläggning, ledningsdragning samt infart till fastigheten.

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.

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

Tillkommande byggnader ska anpassas till landskapsbild.

Inkomna yttrande ifrån annan berörd myndighet har kommunicerats under handläggningen.

Läs igenom och ta hänsyn till det som står i eventuella yttranden.

Eventuellt ytterligare tillägg i bebyggelsen måste föregås detaljplanläggning.

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

Beslut som går någon part emot delges med förenklad delgivning. Information om vad det innebär finns på vår hemsida tanum.se/forenkladdelgivning eller kontakta förvaltningen genom epost till kommun@tanum.se eller ring 0525-180 00.

Specifikation avgift

Avgift 21 743 kronor

Timavgift 1186 kronor per timme

Handläggningstid 18:20 timmar

Beslutet skickas till

Sökanden

Sändlista

Kungörelse om förhandsbesked:

Enligt sändlista

Post- och inrikes tidningar

Hans Schub

Ordförande

Detta beslut har signerats digitalt och saknar därför underskrift.

HUR DU ÖVERKLAGAR MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

VART SKA BESLUTET ÖVERKLAGAS?

Miljö- och byggnadsnämndens beslut kan överklagas hos

Länsstyrelsen Västra Götalands län
Rättsenheten
403 40 GÖTEBORG

Överklagandet ska skickas eller lämnas in till:

Miljö- och byggnadsnämnden
Tanums Kommun
457 81 Tanumshede

Eller epost: mbn.diarium@tanum.se

Observera att miljö- och byggnadsnämnden endast behöver ett exemplar av överklagandet.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar miljö- och byggnadsnämnden överklagandet och handlingar i ärendet till Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

HUR LÅNG TID HAR MAN PÅ SIG ATT ÖVERKLAGA?

Överklagandet ska ha kommit in till miljö- och byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag du tagit del av beslutet.

Vid förenklad delgivning beräknas beslutet vara delgivet två veckor från den dag det skickades från miljö- och byggnadsnämnden.

HUR SKA ÖVERKLAGANDET UTFORMAS?

Ditt överklagande ska vara skriftligt och innehålla:

- vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange beslutsdatum, paragrafnummer och ärendets diarienummer
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras och varför
- ditt namn, adress och telefonnummer