



Beslutsdatum 2025-02-24
Diarienummer SBN 2024-007454

Dammenkärr 2 AB
Mats Stahre
c/o Stahre Hamnfyrsvägen 4 B
423 40 TORSLANDA

Beslut om förhandsbesked

Fastighet: KÄRR 3:64

Beslutet gäller: Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden tillåter åtgärden på aktuell plats med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Handlingar som ingår i beslutet:

- Ansökan som inkom 2024-11-20
- Ändrad ansökan inkom 2025-01-31
- 4 stycken ritningar
- Dagvattenutredning
- Riskanalys
- Utlåtande geoteknik, markutlåtande
- Åtgärdsbeskrivning, bemötande av synpunkter från sökande.

Prövat i beslutet

Behov av detaljplan

Kommunen ska i vissa situationer pröva ett områdes lämplighet för bebyggelse med en detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Utifrån ärendets art och översiktsplanens inritning i användning av marken har bedömning gjorts att det är få frågor i ärendet som behöver lösa ut i en detaljplan och att dessa frågor kan omhändertas i ett förhandsbesked. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att det inte finns skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området.

Lokalisering och lämplighet

Den aktuella fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse, och omfattas inte av någon detaljplan. Fastigheten ligger mellan två bebyggelseområden och nås via en befintlig tillfartsväg. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som blandad stadsbebyggelse - ytterstadens större samhällen. Marken inom dessa områden kan kompletteras och förtätas. Vid komplettering med bostäder ska alltid samhällsservice säkerställas. Inom närområdet finns både tillgång till god kollektivtrafik, handel och skolor. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att ansökt åtgärd följer översiktsplanens intentioner och uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap. 2 § PBL.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer vidare att marken ur allmän synvinkel är lämplig för den åtgärd som ansökan gäller enligt 2 kap. 4 § PBL. En trafiksäker ut-/infart kan ordnas till de nya bostadshusen. Föreslagna tomter ligger inom Kretslopp och vattens verksamhetsområde och kommer kunna ansluta till allmänt ledningsnät för dricks- och spillvatten. De geotekniska förutsättningarna på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. De nya fastigheterna kommer kunna uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader vid en kommande bygglovsprövning.

Inom området kan det finnas spår av föroreningar. Detta bedöms dock inte vara av den omfattning att det påverkar markens lämplighet för bostadshus då marken till stor del redan schaktats och förberetts. Inför kommande byggnation ska en markteknisk miljöundersökning tas fram för att klargöra eventuell förekomst i marken, undersökningen bör tas fram i samråd med miljöförvaltningen.

Lokaliseringen bedöms vara lämplig med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, samhällsservice i övrigt samt risken för olyckor i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Yttranden

Ansökan har skickats på remiss. Vi har tagit emot följande yttranden:

- Yttrande från Kretslopp och vatten, lägesremiss daterat 2025-01-15
- Yttrande Kretslopp och vatten, anslutning daterat 2025-01-09
- Yttrande Kretslopp och vatten, avfall 2025-02-21
- Yttrande från Exploateringsförvaltningen daterat 2025-01-09
- Yttrande från Räddningstjänstens daterat 2025-01-13
- Yttrande från Miljöförvaltningen daterat 2024-12-16

Kretslopp och vatten har påpekat att då dagvatten avleds till kustvatten behöver dagvatten genomgå rening före anslutning till dagvattensservis. Väg fram till föreslagen bebyggelse riskerar att drabbas av översvämning vid skyfall. Inför bygglov ska sökande redovisa hur anpassningsmålen för översvämningssrisker uppfylls. Kretslopp och vatten har även skyfallsleder och/heller skyfallsytor i eller i anslutning till fastigheten. För dessa gäller särskilda villkor.

Räddningstjänsten upplyser om att längslutningen på tillfartsväg på 8% kan accepteras. Inför beslut om bygglov behöver underlag som beskriver lutningen på tillfartsvägen upprättas.

Miljöförvaltningen har i sitt yttrande bedömt att en markteknisk miljöundersökning behöver tas fram för att klargöra eventuell förekomst av föroreningar i marken.

Samtliga yttranden bifogas i sin helhet.

Synpunkter från grannar

Vi har informerat om ansökan till berörda grannar och andra berörda. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Grannar har lämnat synpunkter på ansökan, se bilaga Handlingar som ingår i beslutet och yttranden.

Synpunkterna från grannar berör till stor del utformning av kommande byggnader på platsen och hur dessa bör anpassas till omkringliggande bebyggelse för att betydande olägenhet inte ska uppstå, främst avseende insyn och dagvattenproblematik. Dessa frågor kommer bevakas inför bygglovsprövning.

Övriga upplysningar

Lov och startbesked innan byggstart

Förhandsbeskedet innebär att bygglov kan förväntas för ovanstående åtgärd, men medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Giltighetstid för beslutet

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från den dagen förhandsbeskedet har vunnit laga kraft.

Avgift

Vi tar ut en avgift för vårt beslut. Avgiften beräknas enligt en taxa som är fastställd av kommunfullmäktige.

Du kommer att få en separat faktura för vårt beslut. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas, såvida du inte fått anstånd att betala vid ett senare tillfälle.



Bilagor

Handlingar som ingår i beslutet och yttranden

Om du vill överklaga stadsbyggnadsnämndens beslut

Beslut på delegation från stadsbyggnadsnämnden

Astrid Bäckman

Bygglovhandläggare

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Om du vill överklaga beslutet

Överklagan ska vara skriftlig. Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen inom tre veckor från den dag då du tog del av beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen inom fyra veckor från den dag då beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

- Vilket beslut du vill överklaga
- Datum för beslutet
- Ärendenummer
- Fastighetsbeteckning
- Varför du anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring du vill ha
- Ditt namn, adress och telefonnummer

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnas det till länsstyrelsen tillsammans med handlingarna i ärendet.

Om du har ett ombud ska du skicka med en undertecknad fullmakt.

Du kan antingen skicka överklagandet per post eller e-post. Du kan också lämna det direkt till oss på stadsbyggnadsförvaltningen.

Postadress	Stadsbyggnadsförvaltnin gen Box 255 403 17 Göteborg
Besöksadress	Köpmansgatan 20
E-post	stadsbyggnad@stadsbyg gnad.goteborg.se

Har du frågor, kontakta stadsbyggnadsförvaltningen på telefon 031-365 00 00 eller e-post stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se.