

§ 78/2021

Lyckäng 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus (Dnr MOBN2020/0886)

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om cirka 150 kvm byggnadsarea, med tillhörande tomt om cirka 1050 kvm.

För platsen saknas detaljplan, men platsen ligger direkt angränsande till detaljplan Hermansby 60, för fritidsbebyggelse i nordväst. I sydväst ligger ytterligare ett detaljplanelagt område för fritidsbebyggelse, inom detaljplan Hermansby 43. Aktuell fastighet ligger inom sammanhållen bebyggelse enligt Plan- och bygglagen (PBL). Föreslagen tomt är delvis inom skyfallskartering (WSP har på uppdrag av Kungälv kommun utfört översvämningskartering i kommunen, rapport "Översvämningskartering daterad 2016-11-24").

Platsen ligger inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Platsen ligger cirka 3 km körväg från påfart till väg 168 samt cirka 15 km från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 300 meter.

Miljöenheten har yttrat 2021-01-25 att de anser att förhandsbesked kan beviljas om följande villkor följs: Nytt enskilt avlopp och ny borrad vattentäkt ska inrättas i enlighet med inkommen VA-planering som inkom 2021-01-21. Det är av största vikt att det på ett lämpligt sätt går att dränera bort överflödigt vatten nederbördsrika delar av året om vattennivån i bäcken stiger. Kungälv kommun har antagit en dagvattenplan som ska beaktas i bygglovsärendet. Vidare yttras bl.a. att marken inte bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark samt att sydöstra delen av planerad tomt ser ut att hamna under vatten vid kraftiga skyfall enligt skyfallskarteringen. Det är av största vikt att det på ett lämpligt sätt går att dränera bort överflödigt vatten nederbördsrika delar av året om vattennivån i bäcken stiger. Klimatförändringar gör att ösregn blir allt vanligare på våra breddgrader vilket i sin tur gör att miljöenheten ser en risk att bebygga låglänta/blöta marker. Under platsbesöket kunde inget stående vatten ses på platsen och bäcken var inte översvämmad. Se yttrande för mer information.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd. Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Lycke 2:23, Lycke 5:2, Lycke 5:10, Lycke 5:17, Lycke 5:19, Lycke 5:22, Lyckäng 1:2, Lyckäng 1:3 och Lyckäng 1:4. Synpunkter har inkommit från berörda grannfastigheter. Synpunkterna handlar bl.a. om att man motsätter sig vidare förtätning i området, då bebyggelsen redan är för tät. Synpunkter har även inkommit om att granne motsätter sig föreslagen tillfartsväg som enligt yttrande fyra fastigheter sköter underhållet för samt att vägen inte klarar tung belastning som grävmaskiner och lastbilar. Vidare framförs att föreslagen åtgärd blir ännu en fastighet som låter utsläpp från minireningsverk gå ut i bäcken. Se inkomna yttranden för mer information.

Ansökan avsåg ursprungligen ett till bostadshus sydöst om aktuell plats, inom skogsområdet på andra sidan bäcken. Efter Bygglovenhetens kommunikering valde sökanden att revidera sin ansökan och enbart pröva aktuell plats.

Aktuell fastighet har tidigare varit aktuell i två tidigare ärenden. År 2016 beviljades bygglov för nybyggnation av enbostadshus och garage utan föregående prövning av förhandsbesked i

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-03-18

Sida

2 (4)

ärende TMN2015/987, genom beslut § 93/2016. Därefter lämnades ett positivt förhandsbesked år 2018, genom beslut MOBN2017/0793-14 i ärende MOBN2017/0793. Tidigare ärenden och beslut utgör nuvarande fastigheterna Lyckäng 1:3 och Lyckäng 1:4, belägna norr om nu sökta platser. I närområdet har även flertalet andra ansökningar om förhandsbesked och bygglov utan föregående prövning genom förhandsbesked gjorts inom närtid.

Föreslaget bostadshus angränsar åt befintlig bebyggelse, både inom och utom detaljplan, i sydväst, nordväst samt nordöst. I sydöst angränsar föreslagen tomt och bostadshus åt bäck.

Föreslagen tomt är placerad i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Sökt åtgärd är dock placerad bakom befintlig bebyggelse, som på södra sidan av befintlig lokalväg främst utgörs av en enradig bebyggelsestruktur. På aktuell sida vägen är befintliga hus främst placerade på rad utefter varandra samt utefter vägen, bortsett från ett mindre hus i sydväst. Detta enstaka undantag är dock placerat mer i bakkant av befintliga fritidshus samt delvis inom ett mindre bergsområde och inom detaljplan Hermansby 60. Detta mindre fritidshus ger därmed inte intryck av flera rader av bebyggelse, vilket nu sökt åtgärd innebär. Norr om aktuell lokalväg är vissa befintliga hus förlagda på likartat sätt, bakom befintliga hus utmed vägen, som nu aktuell ansökan. Föreslagen placering bedöms därmed inte innebära en påtaglig förändring i bebyggelsen befintliga karaktärsdrag. Åtgärden bedöms komplettera samt ansluta till befintlig bebyggelse tillräckligt väl genom föreslagen placering.

Miljöenheten har yttrat att enskild lösning för vatten och avlopp kan anläggas på platsen.

Del av föreslagen tomt är inom skyfallskartering och Miljöenheten har även yttrat att det är av största vikt att det på ett lämpligt sätt går att dränera bort överflödigt vatten nederbördsrika delar av året om vattennivån i bäcken stiger. Bygglövenheten bedömer att närmare bedömning av dagvattenhantering får hanteras vid ett eventuellt kommande bygglovsskede.

Berörda grannfastigheter har inkommit med synpunkter på sökt åtgärd. I angränsande detaljplan finns en allmän plats för väg genom detaljplanen, vilken föreslaget nytt bostadshus vill nyttja. Bygglövenheten bedömer därmed att föreslagen tillfartsväg till platsen är möjlig enligt redovisad utformning, inom vägområdet enligt detaljplanen. Miljöenheten har bedömt att enskild avloppsanläggning kan inrättas på platsen. Närmare bedömningar om exakt placering för avlopp samt avrinning hanteras vid kommande tillståndsprövning av Miljöenheten. Framförda synpunkter från granne om byggnation intill befintliga hus är förståeliga. För aktuell plats, utom detaljplan, finns dock inga garantier om vad marken får eller inte får användas till, innan saken har prövats genom ärende om förhandsbesked eller bygglov. Bygglövenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

Det råder en stor efterfrågan på området för bebyggande. Platsen ligger även direkt angränsande samt nära två detaljplanelagda områden av fritidsbebyggelse. Aktuell fastighet har varit föremål i två tidigare ärenden, som resulterat i 2 nybyggnationer av bostadshus i området. Utöver dessa 2 bostadshus har ytterligare 7 bostadshus tillkommit samt att andra ansökningar om förhandsbesked skett i närområdet, inom närtid. Bygglövenheten bedömer att nu aktuell åtgärd är avgränsad genom sin placering mellan intilliggande befintlig bebyggelse, detaljplan samt bäck intill platsen och bedöms på så vis inte öppna upp för en vidare byggnation. Detaljplanekrav bedöms därmed inte aktuellt för nu sökt plats, men ytterligare ansökningar om förhandsbesked i området kan komma att ställas krav på att prövas genom detaljplan. Se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-03-18

Sida

3 (4)

”Bebyggelseutveckling Lyckäng upprättad 2021-03-03” för en övergripande bild av tidigare ärenden i närområdet.

Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms därför inte vara nödvändig. Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap 6a § Plan- och bygglagen (PBL).

Bygglovenheten bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen tillräckligt väl.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-10-19
Skrivelse inkom 2020-11-30
Situationsplan med VA-planering inkom 2021-01-21
Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-01-25
Granneyttrande inkom 2021-01-17
Granneyttrande inkom 2021-02-13
Granneyttrande inkom 2021-02-14
Granneyttrande inkom 2021-02-22
Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-01-12
Bebyggelseutveckling Lyckäng upprättad 2021-03-03
Tjänsteskrivelse upprättad 2021-03-03

Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL.

Avgift

Handläggning 10 740:-

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige och faktureras separat.

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan för vattentäkt och avloppsanläggning skall göras till Miljöenheten i samband med ansökan om bygglov.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla. Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-03-18

Sida

4 (4)

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, www.ledningskollen.se. Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till: Loredia Fastigheter AB, Kristiansborg 350, 442 75 LYCKE

Delges till (förenklad delgivning): Karl Göran Gunnar Pettersson, Heavägen 12, 442 75 Lycke
Carl Åke Golner, Heavägen 8, 442 75 Lycke
Mats Mikael Redebratt, Odlingsgatan 77, 442 53 Ytterby
Eivor Maria Larsson, Kinneviksvägen 2, 531 55 Lidköping
Sture Vilhelm Larsson, Kinneviksvägen 2, 531 55 Lidköping
Pia Marie Nordlund Hjält, Ingenjörsgatan 5 A Lgh 1401, 411 19 Göteborg
Pär Vilhelm Harling, Restadvägen 62 B, 462 54 Vänersborg

Meddelande om kungörelse till: Anders Gerhard Andersson, Stora Lycke 320, 442 75 Lycke
Angelica Jane Petersson, Heavägen 12 A, 442 75 Lycke
Anna Sara Emelie Andreasson, Heavägen 12 B, 442 75 Lycke
Anna Sara Emelie Andreasson, Heavägen 12 B, 442 75 Lycke
Carl Henrik Eliasson, Stora Lycke 375, 442 75 Lycke
Gustaf Ingvar Andersson, Stora Lycke 410, 442 75 Lycke
Kent Jonny Astor Alm, Heavägen 4, 442 75 Lycke
Marie Susanne Hultman, Heavägen 14, 442 75 Lycke
Per Daniel Kurth Frankenberg, Heavägen 12 A, 442 75 Lycke
Petra Susanne Birgitta Back, Stora Lycke 375, 442 75 Lycke
Ronny Leif Ingmar Redebratt, Bäcke­gatan 24 Lgh 1304, 413 16 Göteborg

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign