



Kommunförvaltningen

2022-06-22

Lennart Sundelius
Arekullevägen 24
47496 Nösund

MBN del/2022 § 965

MBN/2021:2275

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheterna Nösund 1:260 och 1:261

Beslut

1. att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Nösund 1:260 och 1:261 enligt 9 kap. 17 och 30 §§ med stöd av 3 kap. 2 §, 4 kap. 2 §, samt 2 kap. 2, 3, 4 och 5 §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900), 3 kap. 4 §, samt 4 kap. 4, 6 och 8 §§ Miljöbalken, MB, (1998:808), samt Orust kommuns Översiktsplan 2009.
2. Avgiften för ansökan beslutas till 0 kr enligt 9 kap. 27 §, 12 kap. 8, 8a och 10 §§ PBL.

Villkor för beslut

Förhandsbeskedet förenas med villkor om att:

- Väg och vändplats uppfyller kraven enligt 8 kap. 9 § PBL.
- Platsens stenmurar ska så långt möjligt bevaras.

Avgiften är beslutad i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser om tidsfrister och avgiftsreduktion, samt enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Fakturor skickas separat.

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen. Se bifogad överklagandehänvisning.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked avser nybyggnad av två enbostadshus, ett på vardera fastigheten, Nösund 1:260 och Nösund 1:261.

Fastigheten ligger inom detaljplan 381-003A en tomtavstyckningsplan antagen 1937-04-09.

Gällande detaljplanebestämmelser för fastigheten är bland annat följande:

- x föreslaget läge för hus
- föreslagna fastighetsgränser
- mark som avses till öppna platser

Avstyckningsplanen saknar i övrigt planbestämmelser och reglerar inte sådant som byggnadshöjd, utformning eller användning.

Ansökt åtgärd bedöms förenlig med planens bestämmelser.



Kommunförvaltningen

2022-06-22

Fastigheterna omfattas av Riksidress för kustzonen enligt 4 kap. 4 § MB och friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB.

Enligt Orust kommuns Naturvårdsprogram 2006 har aktuell plats hänsynsnivå 2 med mycket stort skyddsvärde och 3 med stort skyddsvärde.

Del av fastigheten ligger inom område för Länsstyrelsens lövskogsinventering.

Gräns för kulturmiljöområde Nösund går i anslutning till södra fastigheten.

Fastigheterna ligger inom samhällsområde Nösund enligt Orust kommuns översiktsplan från 2009. Fastigheterna ligger även inom reservområde för bostäder enligt översiktsplanen.

Tillståndsplikt och förbud mot markavvattning råder på fastigheterna.

De två bostadsfastigheterna är placerade i en högt belägen slänt ovanför västra Nösund och nås genom en nyanlagd väg till gemensam vändplats mellan de båda fastigheterna.

Infart planeras från vändplatsen i norr respektive söder.

Vatten och avlopp är kommunalt.

Samhällsservice finns närmast i Ellös, 9 kilometer bort. Skola finns även i Tvet, 5 kilometer bort.

Viss service finns även i Hälleviksstrand 4,6 kilometer bort. Kollektivtrafik finns i Nösund.

Byggenheten gjorde ett platsbesök på fastigheten 2022-04-19 och kunde då konstatera att:

- Fastigheterna ligger högt beläget med utsikt mot havet i sluttning med berg och sten samt lövskog i kanterna mot högre berg.
- Platsen bedömdes lämplig för byggnation med reservation för att anpassning av grundläggning kan krävas då platsen kan bestå av lösa stenar i slutning.
- Befintlig väg finns fram till platsen. Vägen har en brant lutning men bedömdes farbar så länge den vinterväghålls. Det var svårt att på plats se om väg och vändplan i nuvarande utförande uppfyller kraven enligt PBL men bedömningen gjordes att det är möjligt att uppfylla PBL:s krav på platsen.
- Möjlighet till tillgänglighet utan för stora ingrepp i naturen.
- Parkering bedöms möjlig att ordna.
- En tillsynes välanvänd stig går på områdets östra sida men bedöms inte påverkas av planerad byggnation.
- Ett antal stenmurar finns på platsen vilka så långt möjligt bör bevaras.

Yttranden och remisser

Berörda sakägare på fastigheterna NÖSUND 1:10, 1:40, 1:106, 1:107, 1:132, 1:134, 1:135, 1:177, 1:179 och 1:180 samt Nösunds vägförening har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter mot förslaget har inkommit.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten, Räddningstjänsten, VA-enheten och renhållningen.

Miljöenheten har yttrat sig över ansökan med två svar från olika professioner:

Utlåtande från Miljöstrateg:

En översiktlig inventering av området har gjorts av OM,s naturtjänst. I rapporten anges följande för detta område:

"Naturvärdena på 1:40 består i att den norra delen synes vara en lämplig aktivitetsmiljö för hasselsnok (*Coronella austriaca*). Denna art har en population i Boxviksområdet och sannolikt även i de sydsluttande bergen norr om Nösunds samhälle. Den fuktigare södra delen av detta



Kommunförvaltningen

2022-06-22

område är dock sannolikt ej lika attraktiv som uppehållsmiljö för denna art som föredrar torra och solbelysta ljung- och hållmarksmiljöer. "

Den norra delen som har lämpliga aktivitetsområden används sannolikt för födosök och arten uppehåller sig sannolikt tillfälligt i området. Artskyddsförordningen omfattar viloplats och fortplantningsområden, men inte födosöksområden. Utifrån dessa uppgifter bedöms etableringen inte stå i konflikt med artskyddet för Hasselsnok. Artskyddsdispenser hanteras dock av länsstyrelsen så denna bedömning är rådgivande utifrån befintligt underlag.

Någon ytterligare inventering bedöms inte krävas i detta enskilda fall. Miljöenheten anser dock att en mer övergripande inventering av Hasselsnoken bör utföras i områdena Boxvik och Nösund, för att säkerställa tillräckligt kunskapsunderlag och underlätta hantering av ärenden i området.

Yttrande ur miljösynpunkt:

Utöver utlåtande från miljöstrateg har Miljö inget att tillägga under förutsättning att anslutning sker till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät.

Räddningstjänsten har yttrat sig över ansökan och säger att de inte har något att erinra mot ansökan. Räddningstjänsten tillägger dock att de inte kan garantera eller på ett säkert sätt kan ta sig fram till de tänkta fastigheterna så som vägen ser ut idag. Räddningstjänsten gör bedömningen utifrån att framkomligheten ska finnas året runt.

Räddningstjänsten kan ej ställa krav, med vår lagstiftning, på att vi kan komma fram med utryckningsfordon till denna typ av bebyggelse. Kravet ligger i plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 9 §. Ansvar för tillgängligheten för att få fram utryckningsfordon ligger helt och hållet på fastighetsägaren. Boverkets byggregler 5:72 och 5:721 ger råd om hur en räddningsväg skall vara anordnad. Det man som fastighetsägare måste tänka på är tillgängligheten över tid.

VA-enheten har yttrat sig över ansökan och säger att de inte har något att erinra över ansökan.

Renhållningen har yttrat sig över ansökan och säger att fastighetsägaren har en skyldighet att hålla hämningsväg i framkomligt skick och hänvisar till Orust kommuns avfallsföreskrifter.

Byggenhetens kommentar: Byggenheten uppfattar att ingen av remissinstanserna har något att invända mot ansökt åtgärd så länge gällande krav på tillgänglighet i PBL uppfylls och vinterväghållning utförs.

Sökande har inkommit med kommentar över remissinstansernas yttrande:

På området där de båda tomterna 1: 160 samt 1 : 161 ligger en gällande detaljplan. Plankontoret på Orust kommun har ej varit det minsta behjälpliga, trots otaliga påstötningar. Arkitekt från Rådhuset i Göteborg lade, på uppmaning av nuvarande stadsarkitekt, ett förslag på ny detaljplan. Den vägdragningen refuserades av plankontoret som uteslutet. Att använda gällande detaljplan från 1937 är inte aktuellt har meddelats mig muntligen på grund av den är otidsenlig. Det sista muntliga utlåtande jag har fått är att området har så mycket vackra stenar, det skulle vara skäl till avslag.

Jag har efter mycket funderande dragit vägområde efter bästa förstånd. Radien kan utökas med två meter i kurvan där vägen är som brantast. Det skulle minska stigningen något och automatiskt bredda vägen där. Vägen kommer att anslutas till Nösunds Vägförening efter färdig asfaltering. Det innebär att vinterväglag är säkrat. Kontakt är tagen. Om så önskas, flyttas avfallsbehållare ner till exempel till den första mötesplatsen.



Nösund består av varierande höjdformationer. Vägdragning är på grund av av detta en utmaning. Vid jämförelse med Törtippområdet, Kalvhagevägen och Noras backe där Orust kommun har godkänt, sticker inte min uppfart ut som besvärligare. Någon alternativ vägdragning över grannfastighet, finns ej.

Bestämmelser

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska även följande beaktas vid prövning av förhandsbesked; att med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag 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.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,



Kommunförvaltningen

2022-06-22

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag 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. *Lag (2014:477).*

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det.

Enligt 9 kap. 27 § PBL ska byggnadsnämnden handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt. Nämnden ska meddela sitt beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden, eller
2. den senare dag då ytterligare underlag kom in till nämnden från sökanden på hans eller hennes initiativ.

Om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i första stycket 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 22 § första stycket att avhjälpa en brist i ansökan, räknas tidsfristen i första stycket från den dag då bristen avhjälpes.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får den tidsfrist som anges i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen, åtgärden inte strider mot detaljplanen, åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. Plan- och bygglagen.

Enligt 12 kap. 8 § PBL får byggnadsnämnden ta ut avgifter för beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked, beslut om lov, tekniska samråd och slutsamråd, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen, upprättande av nybyggnadskartor, framställning av arkivbeständiga handlingar, expediering och kungörelse samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Enligt 12 kap. 8a § PBL ska om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.



Enligt 12 kap. 10 § PBL ska grunderna för hur avgiften beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt 3 kap. 4 § MB är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Enligt 4 kap. 4 § MB får inom kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp och från Arkösund till Forsmark, utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Inom områden som avses i första stycket får anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 samt 4 a § 1-6, 9 och 10 komma till stånd endast på platser där det redan finns anläggningar som omfattas av bestämmelserna i 17 kap. 1 och 4 a §§.

Enligt 3 kap. 6 § MB skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Beslutsunderlag

Handling

Ansökan

Situationsplan

Översiktskarta

Ankomstdatum

2021-12-23

2022-05-05

2022-05-05

Skäl för beslut

Ansökt åtgärd ligger inom detaljplanlagt område och bedöms inte strida mot planens bestämmelser. Åtgärden är därmed förenlig med bestämmelserna i 9 kap. 30 § PBL.

Förutsättningar bedöms finnas för att kraven i 8 kap. PBL ska kunna uppfyllas. Likaså bedöms kraven enligt 2 kap. PBL uppfylla.

Den ansökta åtgärden bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för kringboende såsom det avses i Plan- och bygglagen.

Upplysningar

Krav på utredning om lämplig grundläggning sett till platsens geotekniska förutsättningar kan komma att krävas in i samband med bygglovsprövning på platsen.



Kommunförvaltningen

2022-06-22

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av bygglovsansökan som görs inom två år från dagen då detta beslut vann laga kraft. Görs inte ansökan om bygglov inom den angivna tiden upphör förhandsbeskedet att gälla.

Förhandsbeskedet gäller enligt redovisad omfattning, placering och utformning i enlighet med beslutsunderlaget.

Förhandsbeskedet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden eller att påbörja markåtgärder kopplat till framtida byggnation och anläggande av tomtmark eller väg.

Detta beslut vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det annonserats i Post- och Inrikes Tidningar och fem veckor efter att beslutet skickats till dem som skall delges.

Om beslutet överklagas räknas tiden för dess giltighet från dagen för den överprövande myndighetens beslut.

Upplysning om att andra tillstånd, dispenser och anmälan kan krävas

En åtgärd som kräver lov eller startbesked enligt Plan- och bygglagen eller Plan- och byggförordningen kan också kräva tillstånd, dispens eller anmälan enligt annan lagstiftning. Prövningen av olika lov, tillstånd, dispenser och anmälan är inte beroende av varandra och det är sökanden som avgör i vilken ordning man vill söka de olika tillstånden. Det är också sökanden som har ansvaret för att nödvändiga tillstånd och dispenser finns och att anmälan har gjorts innan man påbörjar åtgärden. På Boverket finns en sammanställning över de olika tillstånd som kan vara aktuella;

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>

Sektor Samhällsutveckling har av vad som framkommit under handläggningen och av de handlingar som ligger till grund för beslut konstaterat att åtgärden också kan kräva:

- Tillstånd från fastighetsägaren och/eller samfälligheten
- Tillstånd för sprängning inom detaljplanerat område
- Tillstånd eller anmälan för avloppsanläggningar

Hör därför av dig till respektive myndighet för att klargöra vad som eventuellt krävs för din åtgärd.

Avgifter

Tidsfristen började löpa när ansökan inkom 2021-12-23. Tiden till beslut blir 26 veckor vilket ger reducerad avgift med en femtedel för varje påbörjad vecka som tidsfristen överskridits.

Förhandsbesked, full avgift	14 868 kr
Reducering med 5 veckor x 0,2 x summa avgift	-14 868 kr
Summa avgift att betala	0 kr



Kommunförvaltningen

2022-06-22

Beslutet skickas till

Sökande

Berörda grannar

Samfällighet

Räddningstjänsten

Miljöenheten

Renhållningen

VA-enheten

Övriga eventuella sakägare underrättas genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Bilagor

Överklagandehänvisning

Information om avgifter

För Miljö- och byggnadsnämnden
ORUST KOMMUN

Ola Sandberg
Bygglovshandläggare