

Skedlo 2:301, Forsa Njurunda - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår arbetsutskottet besluta att föreslå stadsbyggnadsnämnden besluta

att enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900), 9 kap. § 17 ge förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Skedlo 2:301.

Villkor

- Riktvärden för buller får inte överskridas vid nybyggnation.
- Dagvatten inklusive snö från den framtida etableringen ska tas omhand inom den egna planerade fastigheten och inte föras vidare eller orsaka olägenheter för egen eller andras fastigheter.

Information

- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte inlämnas inom två år från den dagen då förhandsbeskedet vunnit laga kraft. Tiden kan inte förlängas.
- Positivt förhandsbesked medför inte rätt att påbörjar den sökta åtgärden innan bygglov och startbesked givits.
- Den karta som den sökande bifogat ärendet betraktas som ungefärlig. Fastighetens slutgiltiga utformning beslutas av Lantmäterimyndigheten.
- Situationsplan i ärende om bygglov ska grundas på nybyggnadskarta.
- Stadsbyggnadsnämnden förutsätter att övriga berörda myndigheters godkännande fås och att byggnaden får en utformning och placering på tomten, sett med särskilda krav på miljöanpassning och övriga intressen, som stadsbyggnadsnämnden kan godkänna.
- Stadsbyggnadsnämnden har genom denna prövning inte tagit ställning till eventuell förekomst av markradon och gällande grundförhållanden.

2019-09-30

den aktuella platsen bedöms lämplig för bostadsändamål samt om det är möjligt att ta sig fram till fastigheten. Prövning av själva vägens standard utgör inte en fråga som hanteras i denna prövning utan är civilrättslig och samma gäller tillgången till vägen som blir en fråga för Lantmäteriet att hantera vid en framtida förrättning.

Förvaltningens överväganden

Aktuell fastighet som ligger längs Bronsvägen är inom ett område med befintlig bostadsbebyggelse, se bifogade fotografier och kartbilder.

I kommunens gällande översiktsplan finns beskrivet att den nya dragningen av E4:an samt den planerade tågstationen i Njurundabommen kommer att förbättra kommunikationsmöjligheterna i Njurunda-området vilket i sin tur kommer att öka attraktiviteten för människor att bosätta sig i området. Av den anledningen har kommunen bedömt att bl.a. det aktuella Forsa-området är lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelser.

Underlag i form av ansökningshandling, kartmaterial, remissvar samt det som står skrivet i den gällande översiktsplanen 2021 samt besök på plats ligger till grund för förvaltningens förslag till beslut.

Förvaltningens samlade bedömning är att föreslagen åtgärd är lämplig och utgör en naturlig komplettering av bebyggelsen i området. De grannfastighetsägare som har inkommit med synpunkter kan anses berörda av att aktuell fastighet bedöms lämplig för bostadsändamål men det kan inte anses utgöra en betydande olägenhet i PBL:s mening. Åtgärden överensstämmer med den gällande översiktsplanen och bedöms förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt PBL 2 kap 1-2 och 4-6 §§ och Miljöbalkens (MB) 3 kap. Förvaltningen föreslår därför nämnden att förhandsbesked ska ges enligt 9 kap 17 §.

Avgift

Avgiften är 8 035 kronor inkl. avgift för kungörelse och underrättelseutskick i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige 2011-06-20. Faktura för avgiften skickas separat.

STADSBYGGNADSKONTORET

Skedlo 2:301 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår arbetsutskottet besluta att föreslå stadsbyggnadsnämnden besluta

att med stöd av miljöbalken, MB 7 kap. 18 c § punkt 2 ge dispens inom strandskyddat område för uppförandet av ett enbostadshus på fastigheten Skedlo 2:301 enligt bifogad karta.

Som särskilt skäl för dispens anges enligt 18 c § punkt 2 att aktuell fastighet, som avgränsats på tillhörande karta, är väl avskild från stranden genom väg och befintlig bebyggelse.

Fri passage enligt MB 7 kap. 18 f § kan inte tillämpas då området anses vara i anspråkstaget. Planerad byggnation bedöms inte påverka allmänhetens möjligheter att vistas i området närmast strandlinjen. Den planerade byggnationen bedöms inte förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Information

- Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag kommunens beslut kom in till Länsstyrelsen ta ställning till om en prövning av dispensbeslutet ska ske eller inte. Länsstyrelsen kan upphäva dispensbeslutet om det inte finns förutsättning för dispens. Den sökande uppmanas att avvakta tiden för prövningen.
- Strandskyddsdispensen upphör att gälla om åtgärden som dispensen avser inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dagen då beslutet vinner laga kraft.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Skedlo 2:301. Ansökan inkom 2019-06-12.

2019-08-01

Bakgrund

- Aktuell fastighet är belägen utanför detaljplanelagt område.
- Fastigheten ingår inom sammanhållen bebyggelse.
- Strandskydd råder på 100 meter enligt MB 7 kap. 13 § från Stångån norr om Mjösundsvägen.
- En ansökan om förhandsbesked samt en separat ansökan om bygglov för enbostadshus har lämnats in på fastigheten och hanteras i separata ärenden efter att strandskyddsfrågan har beslutats.
- Miljökontoret är remitterade i ärendet och bedömer att dispens kan ges för åtgärden. Se bifogat yttrande.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningens bedömning överensstämmer med remissyttrandet från miljökontoret gällande att planerad byggnation, som görs inom befintlig bostadsbebyggelse, inte bedöms påverka strandskyddets syften på ett negativt sett. Åtgärden anses inte påverka allmänhetens möjligheter att vistas i området närmast strandlinjen då den aktuella fastighetens fastighetsgräns är cirka 60 meter från strandlinjen och är väl avskilt genom Mjösundsvägen och befintlig bebyggelse. Av dessa anledningar bedömer förvaltningen att livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten inte kommer att förändras av framtida byggnationer på den aktuella fastigheten. Förvaltningen föreslår därför att strandskyddsdispens ska ges.

Avgift

Avgiften är 4 185 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige 2011-06-20. Faktura för avgiften skickas separat.

STADSBYGGNADSKONTORET