

MBN § 77

BYGG.2021.162

## Ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus, LÅNGEBY 2:19

### Bakgrund

Ansökan kom in den 20 januari 2021 och bedömdes komplett den 20 januari 2021.

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus i Långeby. I bilaga till ansökan anges att nytt hus på platsen är avsett att uppföras i en och en halv till två våningar samt med en byggnadsarea om 100-120 m<sup>2</sup> samt med komplementbyggnad om 20-30 m<sup>2</sup>. Vatten samt avlopp avses lösas genom anslutning till lokal VA-förenings ledningsnät.

En ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på motsvarande plats behandlades av miljö- och byggnadsnämnden 2020-12-01 där nämnden beslutade att avslå förslaget. Sökanden har därefter valt att inkomma med ny ansökan avseende förhandsbesked för ett enbostadshus på samma plats.

### Beredningsunderlag

Miljö och byggnadsnämnden: beslut 2020 § 245 avseende ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på Långeby 2:19 (se vidare ärende BYGG.2020.1908).

### Bestämmelser

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger 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 till terrängförhållandena.

Översiktsplanen anger även geografiska rekommendationer och den aktuella platsen ligger inom det område som planen anger som *yttre kustzon*. De värden som översiktsplanen särskilt pekar ut för yttre kustzonen och som är tillämpliga i detta ärende är:

- Helheten av sammanhängande oexploaterade områden längs med kusten
- Kontrasten mellan bebyggelse och omgivande obebyggda berg

---

 Justerandes signaturer

Utdragsbestyrkande

- 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
- Fågelliv och unika växter.

De rekommendationer som gäller för *yttre kustzon* är följande:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till områdets värden.
- Nya enstaka hus eller grupper av hus för boende, samt verksamheter med behov av ett kustnära läge, kan tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. De ska då anpassas till landskapsbild.
- Ny bebyggelse tillåts endast i anslutning till befintlig bebyggelse och där allemansrättslig mark inte tas i anspråk.

Platsen ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt miljöbalken 3 kapitlet 6 §. Platsen omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser för obruten kust och turism och rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kapitel 2, 3 §§.

Platsen ligger inom område utpekad i länsstyrelsens inventering gällande regionalt värdefullt odlingslandskap, område Tjurpannan, Långeby, Fåraby.

### 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

VA-avdelningen har i yttrande framhållit att det finns ledningar för vatten och avlopp i närheten som drivs av föreningen Långeby vattens ekonomisk förening. Föreningens nät är anslutet till kommunens VA-nät via avtal. Sökanden har kontaktat Långeby vatten ekonomisk förening kring möjlighet att ansluta till föreningens nät för vatten och avlopp och fått besked från föreningen att anslutning är möjlig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig senast den 12 februari. Ägare till fastigheterna Långeby 2:16 samt Långeby 2:17 hänvisar i yttrande till vad denne framhöll i tidigare ärende gällande två hus på platsen och menar,  
-att minskningen av byggnader/tomter inte ger förbättring och att åtgärden är förödande för natur- och kulturmiljön.  
Att den aktuella platsen är en vacker glänta, "en lunga med Bohusberget i bakkant".  
-att åtgärden gör liksom sentida förtätning i området att karaktär blir mer av ett sommarstugeområde på bekostnad av kustnära Bohusnatur och att åtgärden strider mot kapitel 2 § 6 i Plan och bygglagen samt strider mot vad som anges i kommunens översiktsplan.  
-att kommunen skyndsamt bör genomföra noggrann analys av områdets värden till stöd för de allmännas intressen samt att området bör omfattas av en detaljplan.

Ägare till Långeby 2:78 anser att förslaget ska avslås och framhåller att:

- att förslaget är olämplig med hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen,
- att en byggnation på platsen inte kan anpassas till landskapsbilden och inte överensstämmer med vad som anges i översiktsplanens rekommendation.
- åtgärden förutsätter sprängning, åtminstone för grundläggning av nytt hus, då berget ligger nära under nuvarande marknivå.
- att förslaget inte följer kraven kring anpassning i kapitel 2 § § i plan och bygglagen.
- att en detaljplan bör tas fram baserad på analys av områdets natur - och kulturvärden samt estetiska värden för att säkerställa en hållbar och lämplig utveckling av området.

Ägare till Långeby 2:77 hänvisar även denna till det yttrande som denna sände in vid den tidigare prövningen av två bostadshus på platsen under hösten 2020. Grannen hänvisar vidare till

- att miljö-och byggnadsnämndens beslut från 2015 då förhandsbesked endast medgavs för två bostadshus på platsen.
- att miljöns stora värden försvinner om det tillkommer nya hus överallt.
- att landskapet, naturen med jordbrukslandskapet och hällmarken mellan bebyggelsen och havet måste skyddas.
- att ingreppet blir en negativ påverkan på miljön oavsett de hänsyn som tagits i förslaget.

Ägare till Tanums-Röd 1:48 ställer sig negativ till förslaget och hänvisar till gällande riksintressen och den hänsyn som ska tas till dessa,

- att åtgärden strider mot vad som anges i kommunens översiktsplan,
- att den successiva förtätning som skett i området sedan år 2000 inte bör ses som förenlig med tidigare fattade kommunala beslut, miljöbalkens hushållningsbestämmelser samt riksintressen.
- att åtgärden berör mark som ansluter till Tjurpannans naturreservat,
- att den aktuella platsen, som tidigare nyttjats som grustäkt, nu börjat "läka" och idag fått en naturlig prägel som smälter in i landskapet.

### Bedömning

Den aktuella platsen ligger utmed vägen mellan Långeby och Tanums-Röd/ Gullbringa. Det föreslagna bostadshuset är tänkt att placeras i direkt anslutning till nämnda väg på en mindre gräsbevuxen markyta med berg direkt angränsande i bakkant på husen. Den aktuella platsen för nytt hus ligger höjdmässigt i nivå med, -eller något under-, den nämnda vägen. Den föreslagna placeringen av nytt bostadshus bedöms kunna utföras utan påtaglig markförändring såsom genom sprängning av hälleberg eller genom fyllning. Ett hus i det föreslagna läget bör kunna placeras på en marknivå motsvarande den för de intilliggande husen och kommer därmed inte att bli dominerande i landskapsavsnittet.

Åtgärden berör inte jordbruksmark eller värden i det vidsträckta jordbruksmarkerna öster om nämnda väg. Det föreslagna bostadshuset ingår i en befintlig bebyggelseansamling och innebär inte konflikt med rekommendationerna i översiktsplanen om att icke ianspråktagen mark i området ska undantas från ny bebyggelse. Bostadshuset med tillhörande tomtmark kommer att i begränsad utsträckning påverka allmänhetens möjlighet att från lokalvägen ta sig upp på de bakomliggande bergen och vidare till det angränsande naturreservatet.

Bygglovsavdelningen delar flera av grannarnas synpunkt kring behovet av att en detaljplan tas fram för området som säkerställer områdets värden samt att stor restriktivitet ska tillämpas kring kompletterande bebyggelse i området. Bygglovsavdelningen gör bedömningen att det aktuella huset ansluter till en idag tydligt definierad bebyggelsesamling samt att huset i liten utsträckning bedöms påverka de i översiktsplanen framhävda värdena i det kustnära jordbrukslandskapet. Bygglovsavdelningen anser att ett enstaka hus på en väl avgränsad tydligt definierad tomtplats, invid befintlig bebyggelse samt i anslutning till väg och som inte förläggs i direkt anslutning till jordbruksmark eller på berg, bör kunna medges. I syfte att säkerställa att ett nytt hus inte blir för högt i relation till nivån för intilliggande väg, intilliggande bebyggelse samt bakomliggande berg föreslås att en begränsning av bostadshusets nockhöjd anges som villkor i beslutet. Vidare föreslås att det som villkor anges ett närmaste avstånd till intilliggande väg samt att de bakomliggande berget inte får bebyggas eller påverkas av nytt hus.

Bygglovsavdelningen anser att förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan samt vad som anges i 2 kapitlet plan- och bygglagen.

### Beredningsförslag

Arbetsutskottet föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag,

**att** ge positivt förhandsbesked för ett enbostadshus med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen,

**att** ta ut en avgift om 15 321 kronor enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

### Yrkanden

Thure Zakariasson (L) yrkar för att avslå ansökan om förhandsbesked, med hänvisning till ett tidigare beslut att avslå ansökan om förhandsbesked på den aktuella platsen.

Karl-Erik Hansson (C) yrkar för att kommande bygglovsansökan ska behandlas av miljö- och byggnadsnämnden.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om nämnden vill besluta enligt beredningsförslag att ge positivt förhandsbesked, med tillägg enligt yrkande från Karl-Erik Hansson (C), att kommande bygglovsansökan ska behandlas av miljö- och byggnadsnämnden.

Ordföranden ställer sedan frågan om nämnden vill besluta enligt yrkande från Thure Zakariasson (L), att avslå ansökan om förhandsbesked och finner att nämnden beslutar enligt beredningsförslaget med tillägg att kommande bygglovsansökan ska behandlas av miljö- och byggnadsnämnden.

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

**att** ge positivt förhandsbesked för ett enbostadshus med stöd av 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen,

**att** komplettera med villkor som säger att takvinkelns lutning ska vara mellan 27-35 grader och att bakomliggande exponerad berghäll får ej bebyggas och ska skyddas vid eventuell sprängning,

**att** kommande bygglovsansökan ska behandlas av miljö- och byggnadsnämnden, samt

**att** ta ut en avgift om 15 321 kronor enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige (faktura skickas separat).

### Reservationer

Muntlig reservation från Thure Zakariasson (L).

### Villkor

Nytt hus på platsen ska förläggas minst 4,5 meter från lokalvägen och bakomliggande exponerad berghäll får ej bebyggas och ska skyddas vid eventuell sprängning.

Platsen får bebyggas med ett bostadshus i ett plan med en högsta nockhöjd om 6 meter (+ 17,5 meter), samt ha en takvinkel mellan 27-35 grader.

### Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickats 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 tryggande av nyttighet, som exempelvis avloppsledning eller avloppsanläggning på annans mark. Prövning av rättigheten ingår inte i prövning om bygglov.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp, -i aktuellt ärende via avtal genom lokal VA-förening-, är en förutsättning för bygglov.

Tillkommande byggnader ska anpassas till landskapsbild och omgivande bebyggelse. Enbart en mycket begränsad markpåfyllnad bör medges på den aktuella platsen. Mot bakgrund av att terrängen på platsen är kuperad och med berg i bakkant erfordras, för att skapa tydlighet kring höjdsättning av byggnader och eventuell ändring av befintliga marknivåer, att framtida ansökan om bygglov innehåller en situationsplan baserad på nybyggnadskarta.

Tillkommande byggnader ska anpassas till landskapsbild och omgivande bebyggelse.

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](http://tanum.se/forenkladdelgivning) eller kontakta förvaltningen genom e-post till [kommun@tanum.se](mailto:kommun@tanum.se) eller ring 0525-180 00.

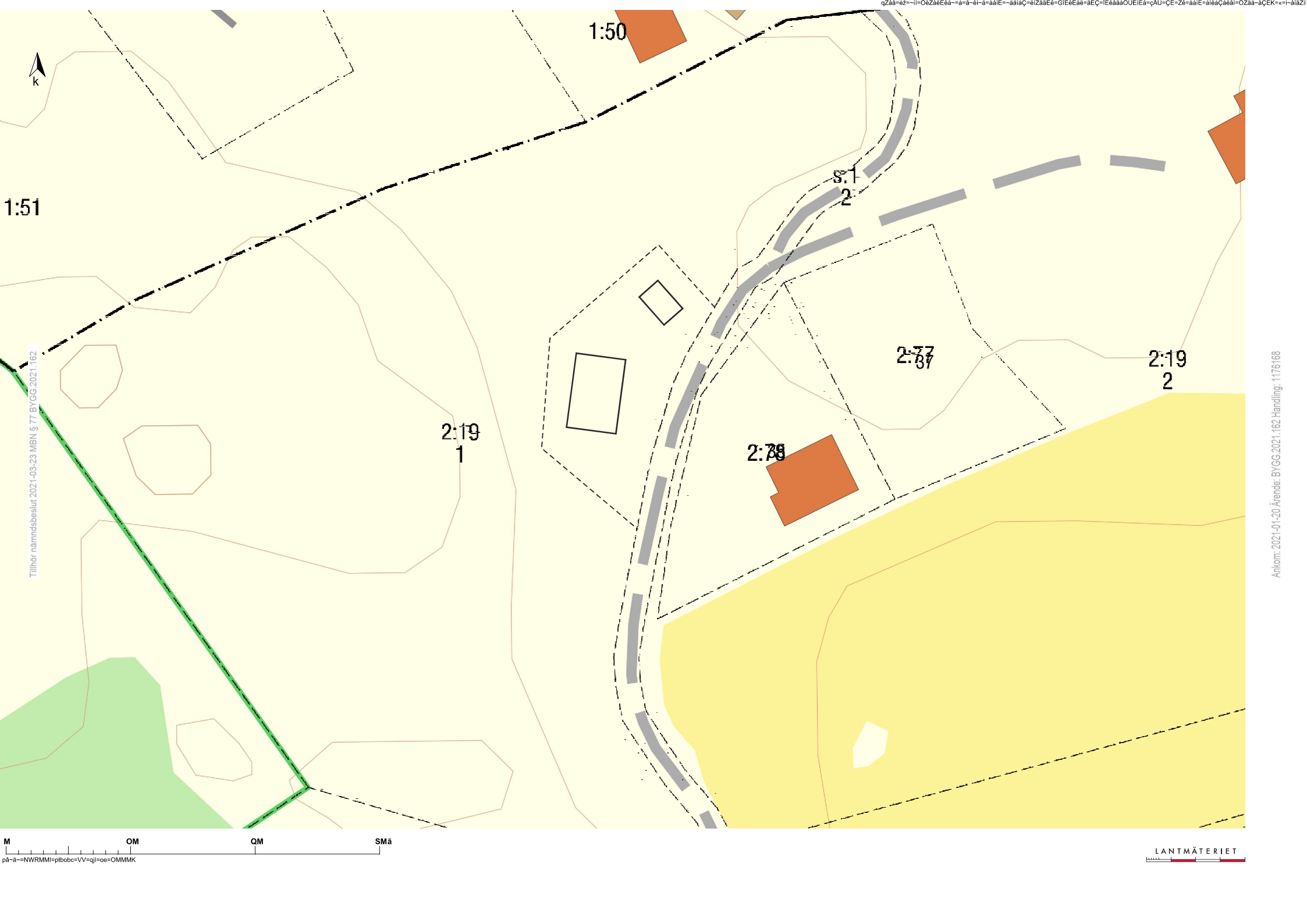
### **Avgift**

Förhandsbesked 15 321 kronor varav kostnaden för underrättelse/kungörelse utgör 7 161 kronor.  
Faktura skickas separat.

### **Beslutet skickas till**

Sökanden

Kungörelse om förhandsbesked:  
Enligt sändlista  
Post- och inrikes tidningar



Tillhör nämndsbeslut 2021-03-23 MBN § 77 BYGG.2021.162

M OM QM SMä

på-å--NWRMMI-piboc=VV=qj=oe=OMMMK

LANTMÄTERIET

Ankom: 2021-01-20 Ärendet: BYGG.2021.162 Handling: 1176168





1:50

S-1  
2

1:51

2:19  
1

2:78

2:77

2:19  
2

Tillhör nämndsbeslut 2021-03-23 MBN § 77 BYGG.2021.162

M QM QM SMa

på-a=NWRMMI=ptbobb=VV=qjl=oe=OMMMK

LANTMÄTERIET

Ankom: 2021-01-20 Ärendet: BYGG.2021.162 Handling: 1176167

## Ärende BYGG.2021.162

Ärendemening	Ansökan om förhandsbesked
Handläggare	Ej tilldelad Handläggare
Objekt	
Status	Pågående
Skede	00.0 E-tjänstärende
Diarieplan	334 334 - Förhandsbesked
Kommentar 1	
Kommentar 2	E-tjänstärende
Akt hos	
Delegation	

### Fastighet

LÅNGEBY 2:19	140255317
Långeby 27	
45795 Grebbestad	

## Initierare

### Fakturamottagare

Hans Jonas Gustavsson

KUNGSHÖJDSGATAN 1 A LGH 1601, 41120 GÖTEBORG

Telefon: 0707336966

E-postadress: jonas@morfosia.com

### Fastighetsägare

Hans Jonas Gustavsson

KUNGSHÖJDSGATAN 1 A LGH 1601, 41120 GÖTEBORG

Jessica Maria Elisabet Blomster

RÄVEKÄRRSGATAN 127, 43133 MÖLNDAL

### Medsökande

Jessica Blomster

Rävekärrsgatan 127, 43133 Mölndal

Telefon: 0707568299

E-postadress: jessica.blomster@gmail.com

### Sökande

Hans Jonas Gustavsson

KUNGSHÖJDSGATAN 1 A LGH 1601, 41120 GÖTEBORG

Telefon: 0707336966

E-postadress: jonas@morfosia.com

## Ansökan

### Beskriv vad du vill göra

Beskrivning                      Önskar fylla ut upplevt tomrum i befintlig bebyggelsesamling med ett hus som passar in i omgivningen

### Typ av byggnad

Enbostadshus

Äganderätt

### VA-installationer

#### Avlopp

Ny

Samfällighetsförening

#### Dagvatten

Ny

Samfällighetsförening

#### Vatten

Ny

Samfällighetsförening

Förtydligande detaljer om tänkt byggnation:

På den sökta platsen vill vi bygga ett 1,5 – 2 planshus med en byggnadsarea på ca 100 – 120 kvm samt en komplementbyggnad/garage 20 – 30 kvm i en stil som passar in i omgivningen.