

§ 179

Dnr 00169-2022

Stackris 1:7 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus – L 2022-547

Ärendet avser förhandsbesked för två nya enbostadshus mellan Stackris och Räcksjön på Annersia. Avsikten är att stycka av två nya tomter på fastighetens nordliga del, i närheten av annan bebyggelse. De nya fastigheterna kommer att vara rektangulära med en storlek om cirka 6 900 kvadratmeter vardera. Tomterna blir belägna längs med statlig väg 594 som går från Orrviken genom Räcksjön och Stackris samt vidare ner mot Fåker. Den berörda platsen utgörs idag av skogsmark och är platt närmast vägen men lutar svagt nedåt en bit från vägen. Ny gemensam infart planerad från den statliga vägen. Anslutning till kommunalt vatten är planerat men avlopp löses med enskild anläggning.

Bedömning

I den fördjupade översiktsplanen för Storsjöbygden ligger fastigheten inom område för jordbruk och kompletteringsbebyggelse (Lb). Området får enligt planen bebyggas med kompletteringsbebyggelse med enstaka hus kring Räcksjön och Nysved. Ansökan avser nybyggnationer med enstaka enbostadshus i närhet till befintlig bebyggelse och inom det angivna området. Samhällsbyggnad bedömer att åtgärden överensstämmer med markanvändningen som anges i den fördjupade översiktsplanen.

De nya fastigheterna hamnar inom ett avstånd om 400 meter från närmsta busshållplats (fågelväg) vilket är inom de 600 meter som är önskvärda enligt översiktsplanen.

Andra närliggande fastigheter använder sig av enskilda avloppslösningar samt kommunal anslutning för dricksvatten. Uppgifter kring markens infiltrationsförmåga saknas i dagsläget. Den lösning som har redovisats i ansökan är likvärdig de lösningar som används inom närliggande fastigheter varpå samhällsbyggnad bedömer att det sannolikt fungerar även för de nya fastigheterna.

I och med läget i närhet till jordbrukslandskap behöver kommande byggnad anpassas väl till områdets karaktär vad gäller material, färg och byggnadsvolym. Själva byggnadernas utformning och placering prövas dock först i kommande bygglov. Grannar kommer att höras även i kommande bygglovsprövning.

Trafikverket har yttrat sig avseende bullernivån på de nya fastigheterna. De menar att bullernivåerna kan vara höga nattetid och att man bör vidta åtgärder (så som bullerdämpande ventiler, tak, väggar och fönster) för att dämpa invändigt buller och

säkerställa att byggnaden uppfyller dagens kravnivåer som återfinns i Förordning (2015:216) om trafikbuller. Kraven specificeras enligt följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt, klockan 22-06)

Dessa nivåer är desamma som kravnivåerna i Tabell 7:21c boverkets byggregler BFS 2011:6 (BBR) och är således att betrakta som tekniska egenskapskrav att beakta inför startbesked. Samhällsbyggnad bedömer att det sannolikt går att uppnå tillräckligt goda ljudförhållanden för de nya byggnaderna men att bullernivåer inom fastigheterna kan behöva utredas vidare innan byggnation.

Vidare upplyser Trafikverket om att det finns en tillståndspliktig bebyggelsezon inom 12 meter från väg 594 och att byggnaden inte bör placeras inom denna zon. Trafikverket menar att det behövs ett säkerhetsavstånd om minst 7 meter från väggkant för att tillstånd över huvud taget ska vara möjligt vid denna väg. Samhällsbyggnad bedömer att detta bör regleras i ett villkor vid beslut om förhandsbesked.

Trafikverket har yttrat sig avseende möjlighet att anlägga en infart till de nya fastigheterna längs med väg 594. De gör bedömningen att en sådan infart är möjlig men att det behövs ett tillstånd från Trafikverket enligt väglag (1971:948) innan man vidtar en sådan åtgärd. Samhällsbyggnad bedömer att infart till de nya fastigheterna är möjlig.

Sammantaget bedömer Samhällsbyggnad att ett positivt förhandsbesked kan ges då den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap PBL (markens lämplighet).

Miljö- och samhällsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Villkor: nya byggnader placeras minst 12 meter från väggkant till statlig väg 594. Upplysning: om byggnader placeras inom 12 meter från väggkant behövs tillstånd från Trafikverket. Trafikverket menar att byggnader inte bör placeras inom detta område.
3. Villkor: nya bostadsbyggnaders placering och utformning anpassas efter vägens trafikbuller.
4. Villkor: nybyggnader placeras och anpassas till landskapets karaktär vad gäller proportion, volym, material och utvändigt färgsättning.

5. Avgift 11 989 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Villkor: nya byggnader placeras minst 12 meter från vägkant till statlig väg 594. Upplysning: om byggnader placeras inom 12 meter från vägkant behövs tillstånd från Trafikverket. Trafikverket menar att byggnader inte bör placeras inom detta område.
3. Villkor: nya bostadsbyggnaders placering och utformning anpassas efter vägens trafikbuller.
4. Villkor: nybyggnader placeras och anpassas till landskapets karaktär vad gäller proportion, volym, material och utvändigt färgsättning.
5. Avgift 11 989 kronor. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse, 2022-08-15
- E-postmeddelande inkommen 2022-07-05
- E-postmeddelande inkommen 2022-07-05
- Situationsplan inkommen 2022-07-05
- Översiktskarta inkommen 2022-06-14
- Ansökan inkommen 2022-06-10

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

För ärendet gäller Boverkets byggregler 29 (BBR 29).

Översiktsplan för Östersunds kommun 2040, antagen 2014-03-20.

Fördjupad översiktsplan för del av Storsjöbygden, antagen 2000-10-30.

Riksintresse för kulturmiljövården.

Riksintresse för friluftsliv.

Sakägarförteckning 2022-06-29. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Upplysningar

Detta positiva besked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet. Bygglövsansökan ska i vanlig ordning inlämnas för granskning och slutlig prövning. Vid efterföljande ansökan om bygglov underlättas granskningen om en kopia av detta protokoll skickas in tillsammans med ansökningshandlingarna.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 18 § plan- och bygglagen. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör tillståndet att gälla.

För att förhandsbeskedet skall vinna laga kraft är det viktigt att ni återsänder det bifogade delgivningskvittot snarast.

För att anlägga avlopp med ansluten vattentoalett krävs ett särskilt tillstånd av miljö- och samhällsnämnden enligt § 13 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I samband med tillståndsansökan skall situationsplan med intilliggande fastigheters vattentäkter, den egna tänkta vattentäkten samt även avloppsbrunn och infiltrationsplats vara inritade. Utöver detta skall jordprov taget på ca 1,5 m djup, eller där infiltrationen skall förläggas, redovisas.

Beslutet skickas till

- Sökanden samt markägare enligt förteckning (Brev)
- Grannar och övriga sakägare enligt förteckning (Brev)
- Övriga eventuella sakägare underrättas genom Post- och inrikes tidningar

Bilaga: Hur man överklagar