



Fastighetsägare
Sökande
Akten

MSN-2021-4322

§ 35

Hasslö 1:152, förhandsbesked för fritidshus för periodisk uthyrning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. **att** lämnar negativt förhandsbesked för lokalisering av fritidshus för periodisk uthyrning till den föreslagna platsen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen med hänvisning till
2. **att** bygglov för den föreslagna nybyggnaden inte kan påräknas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen
3. **att** avgiften för förhandsbeskedet är 1 371 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige)

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för lokalisering av fyra fritidshus med tillhörande komplementbyggnader för periodisk uthyrning i ett område på Hasslö där detaljplan saknas. På den befintliga fastigheten avses fyra tomter styckas av i varierande storlek mellan cirka 3700 m² – 5500 m². Huvudfastigheten, HASSLÖ 1:152, har en area på cirka 2,47 hektar och är lokaliserad på den östra delen av Hasslö.

På vardera nybildad fastighet avses det uppföras en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden uppförs med en byggnadsarea på cirka 80 m² med ett våningsplan med loft. Komplementbyggnaden uppförs med en byggnadsarea på 25 m² med utrymme för förråd och garage. Sökande har för avsikt att hyra ut byggnaderna periodiskt och använda sporadiskt.

Handlingar som ingår i beslutet

Ritningar: Situationsplan (2021-12-03)

Övriga handlingar: Ansökan, ansökan med sammanfattning, riktlinjer för byggnationer, tillståndsbeslut (2021-10-05) forts.

Sign

Sign

Sign



§ 35 forts.

Hasslö 1:152, förhandsbesked för fritidshus för periodisk uthyrning

Prövningsgrund

Vid prövning av bygglov på fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser ska 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) tillämpas.

Platsen ligger inom område där de generella reglerna i PBL gäller. I 2 kap. PBL sägs bland annat att markområden ska användas för de ändamål för vilka områdena är mest lämpade, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta innebär bl a att det ska prövas om marken är av en sådan karaktär att det är av vikt att den bevaras tillgänglig ur allemansrättslig synpunkt. Vidare ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bland annat med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och annan samhällsservice.

Tillskott med enstaka byggnader kan prövas utan detaljplaneläggning endast om åtgärden kan anses vara en naturlig komplettering, samt om den tillkommande bebyggelsen inte aktualiserar sådana frågeställningar som måste lösas i ett större sammanhang.

Enligt PBL 2 kap. 6 § ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt bl a med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 9 kap 31 § PBL, ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden:

1. Inte strider mot områdesbestämmelser
2. Inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och
3. Uppfyller de krav som följer av 2 kap och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser

Enligt 3 kap. 9 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

forts.



§ 35 forts.

Hasslö 1:152, förhandsbesked för fritidshus för periodisk uthyrning

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap.1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Förutsättningar

Platsens förutsättningar

Besök på platsen gjordes 29 november 2021 av 3 bygglovsarkitekter. Det kunde konstateras att den aktuella platsen inte är ianspråktagen. Marken utgörs av varierad växtlighet bestående av ungskog med björk, en och sly. Till fastigheterna planeras tillfartsvägar från Fiskaregårdsvägen respektive Micklavägen.

Den befintliga bebyggelsen omkring den aktuella platsen var av varierad utformning. Majoriteten av bebyggelsen består av mindre villor i 1 eller 1,5 plan. Byggnader är centralt placerade på fastigheterna med grönyta runt omkring.

Riksintresse

Platsen omfattas av riksintresse för högexploaterad kust.

Försvarsmaktens påverkansområde.

Fastigheten ingår i ett av försvarsmakten påverkansområde, Södra Tjurkö och Bollö skjutfält.

Strandskydd

Den södra delen av aktuell fastighet, där den sydöstra tilltänkta avstyckningen avses ske, omfattas en liten del av strandskydd enligt MB 7 kap. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till strand-områden samt att bevara goda livsmiljöer för växter och djur. Dispens från strandskyddslagen kan lämnas endast om växt- och djurliv inte påtagligt skadas eller att allmänhetens tillträde till området inte försämrats. Dessutom ska särskilda skäl föreligga enligt 7 kap 18 c § MB.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjning anges ske genom anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Översiktsplan

Platsen är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan 2050 och inte heller i kommunens fördjupade översiktsplan för skärgården. För de platser där översiktsplanen inte gjort någon bedömning nämns att ny bebyggelse på landsbygd och i kust- och skärgårdsområden på ett naturligt sätt bör ansluta till befintlig bebyggelse, både sett till struktur och utformning.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 35 forts.

Hasslö 1:152, förhandsbesked för fritidshus för periodisk uthyrning

Generellt är förtätning att föredra framför helt nya områden eller enskilda lokaliseringar. I skogsbygden och inlandet kan en mer spridd lokalisering av fristående bebyggelse tillåtas. Nya bostäder ska i första hand tillkomma i lägen där service och kollektivtrafik finns eller kan byggas ut på ett ändamålsenligt sätt.

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda ska underrättas och ges möjlighet att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. Eftersom fastigheten är belägen inom Försvarmaktens influensområde har Försvarmakten bedömts vara berörda i första hand. Försvarmakten har inkommit med ett yttrande.

Försvarmakten har i remissvar (2021-11-17) framfört att de motsäger sig att ansökan beviljas om åtgärderna medför tillkommande störningskänslig bebyggelse på fastigheten eller innebär utökade boendemöjligheter. En ökad mängd störningskänslig bebyggelse och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor som kan innebära begränsningar i tillståndet och minskade möjligheter för Försvarmakten att utbilda och öva krigsförband.

Enligt försvarmakten beräknas fastigheten HASSLÖ 1:152 utsättas för bullernivåer från skjutfältets dimensionerande verksamhet överskridande 95 dB(C)Lx för grovkalibrig ammunition. Bullernivån innebär att den rekommenderade ljudnivån för bostäder överskrids.

En utökad bebyggelse i området innebär en risk för Försvarmaktens verksamhet vid skjutfältet vid kommande tillståndsprövningar enligt miljöbalken och riskerar därmed att få vidkännas inskränkningar eller förbud vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av övnings- och skjutfältet.

Vid en tillståndsprövning sker bland annat en avvägning mot de eventuella störningar som verksamheten avger. Mängden störningskänslig bebyggelse är en betydande faktor som kan innebära begränsningar i tillståndet.

Även enstaka åtgärder kan medföra sådana begränsningar. Det är av stor betydelse att sådana begränsningar av verksamheten inte tillkommer då det innebär minskade möjligheter för Försvarmakten att utbilda och öva krigsförband.

Yttrandet bifogas i sin helhet som bilaga och nämndens bedömning av synpunkten framgår av beslutets motivering.

Sökande valde efter att ha tagit del av Försvarmaktens yttrande revidera sin ansökan från 7 tomter till 4.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 35 forts.

Hasslö 1:152, förhandsbesked för fritidshus för periodisk uthyrning

Skäl till beslut

Sökande har i sin ansökan (2021-10-05) yttrat sig med motivering till varför förhandsbesked bör beviljas.

Sökande framför att de planerar att bygga fritidshus för periodisk uthyrning och sporadisk användning.

Sökande framför att det tidigare beviljats bygglov för nybyggnad av fritidshus på Hasslö tidigare söder om aktuell fastighet samt tre uthyrningshus på en liten fastighet sydväst om aktuell fastighet.

Sökande hänvisar till tidigare ärendet och beslut där sökande menar på att liknande åtgärder på likvärdiga platser tidigare har beviljats i olika instanser. Besluten som sökande hänvisar till har handlagts och fått beslut med grund på tidigare förutsättningar. Förutsättningarna har förändrats med tid och även omgivningspåverkan.

Fastigheten HASSLÖ 1:152 är belägen inom påverkansområde för Bollö skjutfält. Området är utpekad som riksintresse för totalförsvaret och verksamheten vid skjutfältet medför att fastigheten är utsatt för buller.

En nybyggnad i enlighet med ansökan anses inte lämplig med hänsyn till de bullerstörningar som den militära verksamheten vid Bollö skjutfält ger upphov till. Den aktuella åtgärden skulle kunna medföra begränsningar av den militära verksamheten och på sikt påtagligt försvåra utnyttjandet av skjutfältet och därmed motverka totalförsvarets intressen.

Den aktuella platsen omfattas även av riksintresset högexploaterad kust. Enligt miljöbalken 4 kap. 4 § ska fritidsbebyggelse inom aktuellt kustområde endast uppföras i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Med komplettering menas tillskott i en befintlig bebyggelsegrupp som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråktaga området inte ökar nämnvärt i omfattning. Aktuellt område är idag inte ianspråktagen av fritidsbebyggelse vilket innebär att ansökt åtgärd ej kan innefattas av 4 kap. 4 § miljöbalken.

Med hänvisning till riksintresset högexploaterad kust bör allmänhetens möjligheter att nyttja de för friluftslivets kvarvarande värdefulla obebyggda områden bevaras. Ny bebyggelse bör inte lokaliseras på ett sådant sätt att denna tillgänglighet begränsas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen finner mot denna bakgrund att starka allmänna intressen talar mot att tillåta den sökta åtgärden. Vid prövningen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 35 forts.

Hasslö 1:152, förhandsbesked för fritidshus för periodisk uthyrning

Det starka allmänna intresset talar mot att tillåta den sökta åtgärden och det enskilda intresset att uppföra fritidshus på fastigheten bör stå tillbaka.

Den föreslagna åtgärden bedöms därmed inte vara lämplig med avseende på risken att motverka och skada riksintresset högexploaterad kust samt Försvarmaktens riksintresse.

Upplysningar

Faktura för avgiften för förhandsbesked skickas separat.

Nämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Blekinge län.
