

Bn § 248

Dnr: SBK-2021-701

Vallby 18:1 Förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. ta ut en avgift om 14 591 kr.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller med huvudsaklig redovisad omfattning, placering och utformning i enlighet med bilagda handlingar.

Giltighet

Detta beslut gäller under två år räknat från den dag beslutet vann laga kraft.

Upplysningar

- Inom giltighetstiden ska bygglov sökas för att förhandsbeskedet ska gälla. Beslutet om förhandsbesked innebär inte rätt att påbörja byggnation.
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ska beaktas.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Avgiften betalas mot faktura som skickas separat.

Sammanfattning av ärendet

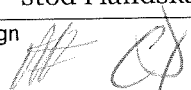
Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus i en våning och med en taklutning på 25° inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att ansökan ska beviljas. Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Linda Isaksson.

Beslutsordning

Christian Persson (C) konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och att byggnadsnämnden beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag.

Skäl för beslut

Föreslagen åtgärd är placerad intill en befintlig väg i anslutning till befintlig bebyggelse. Byggnadsnämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd har stöd i landskapet av växtlighet och följer bebyggelsestrukturen i området.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande	Datum
---	--------------------	-------

Bn § 248 (forts)

Dnr: SBK-2021-701

Grannar och remissinstanser tillstyrker åtgärden. Sökande är medveten om att det kan komma att krävas en mer komplex anläggning för VA och vill gå vidare med ärendet.

Det fastighetsägarna till Vallby 3:2, 4:2, 5:8, 19:1 framför gällande servitut samt Vallby 9:4 yttrande gällande befintlig skogsbit påverkar inte bedömningen. Detta är frågor som inte hanteras inte i plan- och bygglagen.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i Varbergs kommuns översiktsplan antagen den 15 juni 2010 och följer kraven i 2 kap. PBL. Ansökan bör därmed beviljas.


Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 14 591 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 4 juni 2021 och har förlängts en gång med tio veckor. Tidsfristen för att meddela beslut går därmed ut den 22 oktober 2021. Eftersom beslut meddelas inom denna tid, har lagstadgade tidsfrister för handläggningen hållits. Enligt kommunfullmäktiges fastställda plan- och bygglovstaxa ska därför en avgift om 14 591 kr tas ut (12 kap. 8 § PBL).

Beskrivning av ärendet

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område och sammanhållen bebyggelse.

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2010-06-15 gäller följande generella riktlinjer:

- I övriga samhällen och dess omgivningar kan mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service.
- Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.
- All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljö kvalitetsmålet om god bebyggd miljö.
- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande	Datum
---	--------------------	-------

Bn § 248 (forts)

Dnr: SBK-2021-701

- Hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.
- Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning ta hänsyn till den lokala byggnadstraditionen och till landskapsmiljön.
- All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap. miljöbalken med följande riktlinjer:

- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas för enstaka ny bebyggelse utanför befintliga samhällen.
- Kompletterande byggnation inom och i anslutning till befintlig bebyggelse kan prövas för att bibehålla en levande landsbygd.
- Större exploateringsföretag, större vägdragningar etc. ska inte förekomma i området.

Fastigheten föreslås anslutas till enskilt vatten och avlopp.

Föreslagen tomtplats är placerad på trädbevuxen mark intill en befintlig väg. Den ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.

Gällande bestämmelser


Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap.

1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § 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. Företräde 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.

3 § ska planläggning enligt denna lag 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,

Justerandes sign 	Uttragsbestyrkande	Datum
---	--------------------	-------

Bn § 248 (forts)

Dnr: SBK-2021-701

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.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.

4 § 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.


5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag 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.

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.

6 § punkt 1 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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande	Datum
---	--------------------	-------

Bn § 248 (forts)

Dnr: SBK-2021-701

6 a § punkt 1 ska vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

9 § får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.


Yttrande

Yttrande från som inkom den miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 1 juli 2021. De bedömer att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för ett hushåll (1-5 pe) kan utföras på fastigheten. Men att noga hänsyn behöver tas till Vallby 9:4 grävda vattentäkt som ligger ca 100 meter nedströms från den tänkta avstyckningen. Därför anser MHF att sökande bör söka tillstånd för att inrätta avloppet innan man går vidare med bygglovsprövning och lantmäteriförrättning eftersom en mer komplex anläggning kan komma att krävas för att hantera avloppet från denna fastighet.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig. Fastighetsägare till Vallby 3:2, 4:2, 5:8, 19:1 har den 18 juni 2021 framfört synpunkter gällande den befintliga vägen, vändplatsen och upplagsplats som de använder som skogsväg för utförelse av timmer, massaved m.m. De kräver servitut för detta.

Yttrande från Vallby 9:4 framför att de inte har något emot den föreslagna åtgärden men önskar att den tilltänkta avstyckningen sker 5 meter från deras fastighetsgräns.

Sökande har fått möjlighet att bemöta inkomna synpunkter. Den 6 augusti 2021 inkom skrivelse. Sökande framför att de inte ser att det är nödvändigt med servitut då vägen finns utmärkt på Varbergs kommuns karta. Sökande framför även att de inte ser syftet med att bevara en fem meter bred remsa mot Vallby 9:4. De ser hellre att avstyckningen följer befintliga gränser i möjligaste mån för att inte ytterligare splittra upp marken.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande	Datum
--	--------------------	-------

Bn § 248 (forts)

Dnr: SBK-2021-701

Beslutsunderlag


Förvaltningens beslutsförslag (dokument 355542)
Karta (dokument 351122)
Översiktskarta (dokument 355546)
Ansökan (dokument 335350)
Yttrande Vallby 3_2 4_2 5_8 19_1 (dokument 353020)
Yttrande Vallby 9_4 (dokument 353718)
Sökandes bemötande (dokument 360281)
Bilaga yttande Vallby 9_4 (dokument 353721)
Bilaga yttande Vallby 9_4 (dokument 353719)
Bilaga yttande Vallby 9_4 (dokument 353720)

Protokollsutdrag: Beslutet delges med överklagandehänvisning:
Sökanden
Fastighetsägare Vallby 3:2, 4:2, 5:8, 9:4, 19:1,

Meddelande om beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Meddelande om kungörelsen skickas till fastighetsägare eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet och övriga sakägare till fastigheterna:

Bossgård 1:2
Sällstorp 1:2,
Ulvatorp 2:2, 2:4,
Vallby 4:3, 4:5, 4:7, 7:2, 9:5, 11:4, 13:3, 16:1, S:2
Veddige 4:2,
Åsby 4:1,

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande	Datum
---	--------------------	-------