

SBN § 157

Dnr 2022-000112, SBN2021-669

Dömestorp 1:20 (Karupsvägen 41) - Förhandsbesked för nylokalisering av två enbostadshus

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja förhandsbesked för nylokalisering av två enbostadshus på del av fastigheten Dömestorp 1:20 då marken bedöms lämplig för bebyggelse enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen, PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar vidare att **villkora** beslutet med att byggnaderna, både bostadshus och komplementbyggnader, ska utformas med träfasad, en kombination av trä med puts eller tegel kan tillåtas. Fasadkulör i falurött, gult, vitt eller ljusst grått. Tak ska utformas som sadeltak med högrest vinkel i rött eller svart.

Avgift

Förhandsbesked	0 kronor
Kommunicering	0 kronor

Avgiften för beslutet är i enlighet med taxa som har beslutats av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa den 3 juni 2022 och beslut fattades den 19 oktober 2022, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 veckor. Avgiften för beslut om förhandsbesked, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med fem femtedelar med stöd av 12 kapitlet 8 a § plan- och bygglagen (PBL).

Upplýsningar

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas. En ansökan om bygglov måste lämnas in.

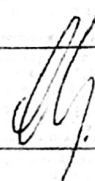
Inför startbesked ska sökande redovisa uppgifter om försiktighetsåtgärder för att minska risken för läckage av petroleumprodukter och beredskap vid eventuella utsläpp vid schaktning och byggnation.

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet inom området där byggnation planeras. (2022-03-10, Dnr 7995-2021).

Ordförandes signatur:



Justerandes signatur:



För att anlägga enskilt avlopp krävs tillstånd enligt miljöbalken och ansökan om tillstånd ska skickas in till miljöenheten. En vattentäkt för mer än 1-2 hushåll kan kräva tillstånd för vattenverksamhet. Prövning av vattenverksamhet görs av mark- och miljödomstolen.

Då fastigheten ligger i närheten av ett vattendrag kan krav på hög skyddsnivå för miljöskydd komma att krävas.

Sökande och entreprenörer bör vid schaktning och grävarbeten vara uppmärksam på avvikande skikt, avfall eller liknande. Om markföroreningar påträffas ska arbetet omedelbart av-brytas och miljöenheten kontaktas.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen 2 kapitlet 10 § Kulturmiljölag.

Handlingar som legat till grund för beslutet finns tillgängliga på Byggnadsenheten, Humlegången 6, 312 80 Laholm. För att ta del av dem kontakta byggnadsenheten via mejl samhallsbyggnadsnamnden@laholm.se eller via telefon 0430-152 80.

Upplysning om hur du överklagar

Du kan överklaga detta beslut till länsstyrelsen. Skrivelsen med överklagandet ska ha kommit in till Laholms kommun, samhällsbyggnadsnämnden, 312 80 Laholm, inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Ange i skrivelsen vilket beslut som överklagas och vilken ändring som begärs.

Ärendebeskrivning

Ansökan avsåg ursprungligen förhandsbesked för nylokalisering av fyra enbostadshus på fastigheten Dömestorp 1:20.

Kulturmiljö Halland hördes som remissinstans och ansåg att fyra tomter på det markerade området inte bedöms vara lämpligt i området då de separata tomterna blir mycket små och bildar en småhusbebyggelse i det i övrigt öppna åkerlandskapet. I området ligger husen generellt ensamma ute på åkrarna eller längs med en väg. I det aktuella förslaget bildas en grupp av småhus som är främmande i området. För att uppfylla kraven om lämplig placering och utformning enligt 2 kapitlet 6 § PBL samt passa in i riksintresset för kulturmiljövården bör husen följa den traditionella byggnadskulturen i området – småhus av trä i 1,5 våning med sadeltak i rött eller svart.



Husen bör vara placerade i ett indraget läge från vägen för att följa den lokala bebyggelsestrukturen.

Efter remissyttrande från Kulturmiljö Halland gjordes bedömningen att marken ansågs vara lämpad för bebyggelse av enbostadshus, men att fyra enbostadshus inte uppfyllde anpassningskravet i 2 kapitlet 6 § plan- och bygglagen och förslag till beslut var att neka ansökan vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde i juni. Efter att ha tagit del av tjänsteskrivelse med förslag till nekat beslut valde sökande att omstudera sin ansökan till att omfatta nylokalisering av två enbostadshus i stället för fyra. Prövningen avser nu om två enbostadshus kan accepteras på platsen.

Den aktuella fastigheten är knappt två ha stor och är lokaliserad i anslutning till Hallandsåsen längs väg 115. Den södra delen av fastigheten är bebyggd med bostadsbebyggelse samt en verksamhetsbyggnad. Den norra delen som är utpekad för ny bebyggelse är inte bebyggd idag och igenvuxet med ett tätt fältskikt av nässlor och hal-lon.

Det utpekade markområdet för bebyggelse är drygt 8 500 kvm stort och begränsas av väg 115 i norr och befintlig bebyggelse i söder.

Den aktuella platsen ligger inom utpekat område för stora av explo-atering opåverkade områden enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2030. Platsen omfattas även av riksintresse för naturvård (Hallandsås-Stensån (NN23)), för kulturmiljövård (Dömestorp (NN42)) samt friluftsliv (Hallandsås (FN15)). Platsen ligger utanför detaljplanelagt område, utanför sammanhållen bebyggelse samt utanför kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Platsen ligger inom vattenskyddsområde (Dömestorp). Den aktuella platsen ligger alldeles söder om statlig väg 115 med skyltad hastighet 70 km/h. Platsen ligger inom strandskyddat område, men del av strandskyddet har upphävts för del av fastigheten genom beslut av länsstyrelsen den 10 mars 2022. Det upphävda området sträcker sig från fastighetsgräns i norr och cirka 90 meter in på fastigheten. Fastigheten är taxerad som Industrienhet, trävaruindustri (425).

Med anledning att det är en åtgärd utanför detaljplanelagt område har berörda grannar beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Någon erinran mot åtgärden har inte lämnats in.

Något nytt remissutskick till remissinstanser har inte bedömts nödvändigt då de omkringliggande omständigheterna för åtgärden inte

har ändrats och marken bedömts lämplig för bebyggelse av enbo-stadshus. Trafikverket, kommunens planekolog och miljöenheten såg inga hinder för åtgärden. Kulturmiljö Halland hade synpunkter, men dessa har sökande nu tagit i beaktande i sin omstuderade ansökan.

Planerad gång- och cykelväg längs väg 115

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet den 21 september 2022 § 141 till byggnadsenheten för vidare handläggning, med att undersöka hur eventuell projekteringen av en cykelbana i området och dess placering kan komma att påverka denna fastighet Dömestorp 1:20.

Byggnadsenheten har fått återkoppling från Trafikverket avseende planerad gång- och cykelväg längs väg 115 mellan Hasslöv och Östra Karup. Byggnadsenheten har fått ta del av en förstudie som är upprättad av Ramboll och daterad den 13 december 2019. Av förstudien framgår att förespråkade scenario är att gång- och cykelvägen (gc-väg) placeras på södra sidan av väg 115.

Trafikverket har i mejl till byggnadsenheten dock kommenterat att Trafikverket i dagsläget inte vet vilken sida om väg 115 eller fastigheten Dömestorp 1:20 som gc-vägen kommer att gå. Trafikverket skriver vidare att i dagsläget inte vet mer än vad det som står i förstudien. En projektledare kommer att utses hos Trafikverket och därefter (troligtvis nästa år) kommer en vägplan att tas fram. Att ta fram vägplan tar cirka 1 år och innan dess vet de inte så mycket. Avseende gc-vägen bredd kommer VGU, Vägars- och gators utformning att följas, vilket ger en bredd på 2,5 meter och sen tillkommer slänter och diken.

Beslutsmotivering

Fastigheten Dömestorp 1:20 är belägen i ett område som inte är detaljplanlagt, men som omfattas av översiktsplan, ÖP 2030.

Prövningen vid begäran om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kapitlet 17 § PBL). Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden, en så kallad lokaliseringsprövning ska ske. Prövningen sker mot 2 kapitlet PBL. Enligt 2 kapitlet 2 § PBL ska prövningen av förhandsbesked 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 enligt denna paragraf ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vid denna bedömning ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 §§ miljöbalken, MB, tillämpas.

Enligt 2 kapitlet 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt PBL både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är föreskrivet. De allmänna intressen som bör beaktas redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande, men ska enligt 3 kapitlet 2 § PBL vara vägledande för beslut om användning av mark- och vattenområden. Översiktsplanen anger dock endast de stora dragen i fråga om markanvändning.

Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen sker mellan dessa intressen. En bedömning ska då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. Den mark som ska tas i anspråk för bebyggelse bedöms med hänsyn till omständigheterna inte utgöras av brukningsvärd jordbruksmark. Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, MB, utgör inte hinder för åtgärden.

Riksintressen

Områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärden som kan påtagligt skada värdena inom riksintresset. Med anledning av att platsen redan är i påverkad i form av bebyggelse bedöms inte den sökta åtgärden innebära sådan påverkan på riksintressena för naturvård och friluftsliv att de sätter hinder för åtgärden.

Den sökta åtgärden kan dock skada riksintresset för kulturmiljövården om inte tillräcklig hänsyn tas till den byggnadsstruktur- och kultur som finns i området. Enligt Kulturmiljö Hal-lands yttrande kan ny bebyggelse tillåtas men bör då följa den traditionella byggnadskulturen i området.

Riksintressena innebär inte hinder för den sökta åtgärden, om anpassning sker till den befintliga bebyggelsen i området.

Stora av exploatering opåverkade områden

Enligt översiktsplan, ÖP 2030, framgår kommunens rekommendationer och riktlinjer samt utvecklingsstrategier. Av rekommendationerna och riktlinjerna avseende stora av exploatering opåverkade områden framgår att vid eventuella ingrepp och exploateringar inom utpekade stora av exploatering opåverkade områden bör i första hand åtgärder lokaliseras till redan påverkade områden.



Den sökta exploatering sker i anslutning till redan påverkad mark i form av befintlig bebyggelse som utgörs av bostadsbebyggelse och en verksamhetsbyggnad. Lokaliseringen är i enlighet med kommunens ställningstagande kring stora av exploaterade områden.

Bebyggelsen

Av rekommendationerna och riktlinjerna avseende bebyggelse på landsbygden framgår bland annat följande:

Bosättning på landsbygden stöds av kommunen. Det är samhällsekonomiskt positivt att områden med god service och bra vägar i första hand utnyttjas. Inga onödiga intrång ska göras på skogs- och jordbruksmark. Vatten och avlopp skall kunna lösas utan olägenheter för hälsa eller miljö. Tomt för fritids- eller bostadshus bör normalt inte vara större än 3 000 kvadratmeter.

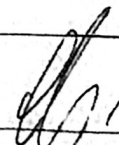
För bebyggelse på landsbygden ska enligt kommunfullmäktiges beslut den 26 maj 2005 Arkitekturprogram för landsbygden, utgivet av samhällsbyggnadskontoret, vara vägledande för framtida byggande på landsbygden. Av arkitekturprogrammet framgår att ny exploatering ska anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen och infogas varsamt i sammanhanget. Det framgår även att tomtstorlekar mellan 1 500-3 000 kvm är lämpligt för fritids- och permanentbostadshus på landsbygden.

Av anpassningskravet i 2 kapitlet 6 § tredje stycket PBL framgår att särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas samt att tillägg och ändringar i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnadsenheten gör bedömningen att det på den utpekade platsen är möjligt att uppföra två enbostadshus i indraget läge från vägen i norr och det finns därför förutsättningar att följa den lokala bebyggelsestrukturen. Av inlämnat underlag framgår även byggnaderna är tänkt att utformas i 1,5 plan med träfasad och sadeltak i rött eller svart enligt den traditionella bebyggelsestrukturen. Det finns därför möjlighet att uppfylla anpassningskraven i 2 kapitlet 6 § PBL. Åtgärden bedöms även kunna tillåtas utan att inverka negativt på riksintresset för kulturmiljövård.

Buller

Med anledning av väg 115 i norr har en enklare bullerberäkning gjorts i programvaran Buller Väg II. Bullerberäkning visar sammanfattningsvis att för att ny bebyggelse på platsen ska uppnå en



acceptabel ljudnivå (60 dbA) behöver den lokaliseras minst 16 meter från fastighetsgräns mot väg 115 i norr samt behöver uteplats placeras 31 meter eller mer från fastighetsgräns mot väg 115 i norr.

Trafikverket har i sitt yttrande angett att de vill ta del av en bullerutredning. Byggnadsenheten bedömer att det för den aktuella situationen går att pröva förutsättningarna för buller genom en enklare bullerberäkning.

Ska byggnaderna placeras på ett närmare avstånd mot fastighetsgräns i norr än 31 meter kommer en ska en bullerutredning krävas in från sökande och kommuniceras med Trafikverket. Byggnadsenheten bedömer att det finns tillräckligt utrymme på platsen att uppföra bostadsbebyggelse på den utpekade platsen utan att riktvärdena för buller överskrids.

Teknisk försörjning

Från väg 115 går en befintlig enskild väg fram till bland annat den befintliga bebyggelsen på platsen. Från denna väg bedöms det vara möjligt att anordna anslutningsvägar till den kommande bebyggelsen. Den aktuella åtgärden bedöms inte medföra sådan påverkan på trafikmängden till området än vad den befintliga vägen skulle klara av. Även el, avfallshantering, elektronisk kommunikation med mera bedöms gå att lösa. Det har inte heller framkommit något i utredningen som skulle innebära risk för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Miljöenheten bedömer att vatten och avlopp går att lösa enskilt.

Byggnadsenhetens bedömning

Byggnadsenheten gör den samlade bedömningen att marken är lämplig att bebyggas med två enbostadshus. Byggnadsenheten föreslår därför att samhällsbyggnadsnämnden ska meddela positivt förhandsbesked. Byggnadsenheten anser att för placering och utformning behöver villkoras för att uppfylla kraven på anpassning enligt 2 kapitlet 6 § PBL, se under rubriken villkor.

Villkor

För att byggnaderna ska uppfylla kravet på anpassning ska de placeras i indraget läge och parallellt med vägen i norr.

Byggnaderna, både bostadshus och komplementbyggnader, ska utformas med träfasad, en kombination av trä med puts eller tegel kan tillåtas. Fasadkulör i falurött, gult, vitt eller ljust grått. Tak ska utformas som sadeltak med högrest vinkel i rött eller svart.



Samhällsbyggnadsnämnden liksom beredningsutskottet delar byggnadsenhetens bedömning.

Beslutsunderlag

Ansökan 2021-08-26
Situationsplan 2022-06-03
Tjänsteskrivelse
Beredningsutskottets protokoll den 5 oktober 2022 § 161

Beslutsgång

Ordföranden lägger fram beredningsutskottets förslag till beslut och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det samma.

Beslutet skickas till:

~~Stoltz AB, Box 7092, 300 07 Halmstad~~

Karupsv. 41 31297 Laholm

Underrättelse om beslutet per brev till:

Dömestorp 1:20

Dömestorp 1:22

Dömestorp 1:24

Dömestorp 1:8

