

Bn § 351

Dnr: SBK-2021-1394

Mute 9:6 Förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på fastigheten Mute 9:6.
2. inte ta ut någon avgift.

Upplysningar

- Förhandsbeskedet gäller med redovisad omfattning, placering och med huvudsaklig utformning i enlighet med bilagda handlingar.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov för åtgärden inte har sökts inom två år från det att detta beslut om förhandsbesked fått laga kraft (9 kap. 39 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).
- Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden innan bygglov har beviljats och startbesked getts (9 kap. 39 § PBL).
- Byggnationen ska i princip utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".
- Tillstånd för förändrad väganslutning krävs från Trafikverket. Tillståndet ska vara beviljat innan bygglov beviljas.
- Marken får inte tas i anspråk förrän strandskyddsfrågan är utredd. Ansökande om upphävande görs hos länsstyrelsen.



Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom fastigheten Mute 9:6. Tomterna föreslås på vad som får anses vara brukningsvärd jordbruksmark och inom ett av kommunens stora opåverkade områden. Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att ansökan ska avslås. Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Emma Johansson.

Christian Persson (C) och Ulrika Ericsson (M) har på utskottets sammanträde föreslagit byggnadsnämnden bevilja ansökan om förhandsbesked. Tomas Johansson (S) har föreslagit bifall till stadsbyggnadskontorets förslag.

Förslag till beslut under sammanträdet

Tomas Johansson (S) föreslår att byggnadsnämnden besluta enligt stadsbyggnadskontorets förslag och avslå ansökan.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 21/12/21
---	--	-------------------

Bn § 351 (forts)

Dnr: SBK-2021-1394

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer utskottets förslag mot förslaget från stadsbyggnadskontoret mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt utskottets förslag och beviljar ansökan.

Reservation

Tomas Johansson (S) anmäler att han och samtliga socialdemokrater reserverar sig mot beslutet.

Skäl för beslut

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § PBL).


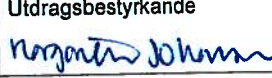
Av kommunens översiktsplan framgår att "mycket stor restriktivitet tillämpas för enstaka ny bebyggelse utanför befintliga samhällen".

Byggnadsnämnden konstaterar att området inte är opåverkat då det redan i dagsläget finns flera hus i närheten och dessutom ett grustag. Bedömningen är att tomtplatsen, som ligger anslutning till befintlig bebyggelse, passar väl in i området. En sådan komplettering bidrar till landskapsutvecklingen och en levande landsbygd.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att byggnationen, som endast tar en liten del i anspråk, sker på jordbruksmark med lägre brukningsvärde och hindrar ej heller nyttjande av kvarvarande mark. Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Några synpunkter har inte kommit in. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har bedömt att det finns möjligheter att ordna vatten och avlopp. Kommunekologen har dock bedömt att fastigheten är olämplig för exploateringsändamål med hänsyn till miljöbalkens hushållningsprincip.

Sammanfattningsvis är bedömningen att föreslagen åtgärd är lämplig på platsen. Vad kommunekologen anfört föranleder ingen annan bedömning. Åtgärden kan därför tillåtas på den avsedda platsen, varför ansökan om förhandsbesked ska beviljas i enlighet med 9 kap. 17 § PBL.

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 11 163 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 28 juni 2021. Tidsfristen för att meddela beslut gick därmed ut den 6 september 2021. Eftersom beslut meddelas efter denna tid har lagstadgade tidsfrister för handläggningen

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 21/2/21
---	--	------------------

Bn § 351 (forts)

Dnr: SBK-2021-1394

överskrids med mer än fem veckor. Delar av avgiften ska därför reduceras med 100 % (12 kap. 8 a § PBL). Efter reduktion blir avgiften som ska tas ut 0 kr (12 kap. 8 § PBL).

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område.

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

- Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken.
- I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.
- 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.
- Ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.
- 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.
- 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.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Datum

21/221

Bn § 351 (forts)

Dnr: SBK-2021-1394

Den föreslagna platsen består av jordbruksmark klass 3.

Tomterna ligger delvis inom och gränsar mot värdefull ängs- och betesmark. Stadsbyggnadskontoret har inte vidare utrett om tomterna kan ha någon inverkan på detta område.

Den östra tomten berörs delvis av strandskydd från ett vattendrag. Stadsbyggnadskontoret har inte utrett frågan om strandskydd i detta ärende.

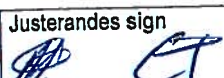

Byggnadsnämnden beslutade den 23 september 2021 (Bn § 256) att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare utredning samt hörandet av grannar och berörda remissinstanser.

Yttrande från Trafikverket inkom den 8 oktober 2021. Trafikverket framför ett antal synpunkter som sökande bör känna till och har, förutsatt att synpunkterna efterföljs, inget att invända mot att förhandsbesked beviljas. Trafikverket anser även att ansökan om en väganslutning ska vara beviljad innan kommunen beviljar bygglov.

Yttrande från kommunekologen inkom den 18 oktober 2021. Kommunekologen framför att området lämpar sig bäst som betesmark, vilket dess användning under en lång tidsperiod påvisar. Kommunekologen framför även att icke sammanhållen bebyggelse på jordbruksmark inte klassas som ett stort samhällsintresse, vilket gör att exploatering inte kan försvaras inom denna mark. Ekologen hänvisar till att miljöbalkens 3 kap. 1, 2 och 3 §§ går att applicera på den aktuella platsen, och att den därför bedöms som olämplig för exploateringsändamål enligt hushållningsprincipen i miljöbalken.

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 17 november 2021. I yttrandet framförs att det bedöms gå att utföra en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för flera hushåll, troligen utanför de föreslagna tomterna.

Berörda grannar har fått möjlighet att yttra sig. I grannehörandet har även grustäktverksamheten som ligger drygt 300 meter nordväst om de föreslagna tomterna hörts. Inga synpunkter har inkommit.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 21/21
---	--	----------------

Bn § 351 (forts)

Dnr: SBK-2021-1394

Gällande bestämmelser

Plan- och bygglagen (2010:900)

Vid prövningen ska hänsyn till både allmänna och enskilda intressen tas (2 kap. 1 §).

Prövningen i ärenden om förhandsbesked 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. Företrädare 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 (2 kap. 2 §)




I ärenden om förhandsbesked ska mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 §).

Enligt 2 kap. 5 § ska i ärenden om förhandsbesked 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.

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska 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 (2 kap. 6 § första stycket 1).

Justerandes sign  	Utdragsbestyrkande 	Datum 21/221
---	--	-----------------

Bn § 351 (forts)

Dnr: SBK-2021-1394

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 (2 kap. 6 § tredje stycket).

I ärenden om förhandsbesked ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller (2 kap. 6 a § första stycket 1 och tredje stycket).

Ett positivt förhandsbesked är bindande vid en kommande bygglovsprövning om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft (9 kap. 18 §).

Miljöbalken (1998:808), MB

3 kap. 1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

3 kap. 2 § Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 6 december 2021

Översiktskarta (dokument 358845)

Karta med stora opåverkade områden (dokument 358847)

Karta med jordbruksmark och värdefull ängs- och betesmark (dokument 358846)

Karta inkommen den 28 juni 2021 (dokument 354568)

Ansökan inkommen den 28 juni 2021 (dokument 354567)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Datum

21/12/21

Bn § 351 (forts)

Dnr: SBK-2021-1394

Yttrande från Trafikverket inkommen den 8 oktober 2021 (dokument 371577)
Yttrande från kommunekologen inkommen den 18 oktober 2021 (dokument 374087)
Yttrande från MHF inkommen den 17 november 2021 (dokument 380319)
Skrivelse från sökande inkommen den 29 augusti 2021 (dokument 364143)
Skrivelse från sökande inkommen den 5 december 2021 (dokument 384489)

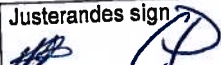
Protokollsutdrag: Beslutet delges med överklagandehänvisning:
Sökanden

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:

Mute 8:1
Mute 8:3
Mute 9:2
Mute 9:6
Mute 9:9
Mute 9:10
Mute 12:1
Mute 13:1

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Datum

211221



**VARBERGS
KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till Länsstyrelsen i Hallands län.

Överklagandet ska dock skickas eller lämnas in till byggnadsnämnden.

Varbergs kommun eller bn@varberg.se
Byggnadsnämnden
432 80 Varberg

Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. För den som företräder det allmänna räknas överklagandetiden tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Har överklagandet kommit in i rätt tid, skickar byggnadsnämnden överklagandet och övriga handlingar vidare till länsstyrelsen.

I överklagandet ska du ange vilket beslut som överklagas och på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras.

Har du några frågor är du välkommen att kontakta byggnadsnämndens förvaltning (stadsbyggnadskontoret) via Varberg direkt på telefonnummer 0340-880 00. Varberg direkt tar emot alla förvaltningens samtal och kan vid behov koppla dig vidare till rätt handläggare. Det går också bra att skicka e-post till bn@varberg.se.

