

Bn § 244

Dnr: SBK-2022-310

## Grimeton 22:1 Förhandsbesked

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.
2. ta ut en avgift om 14 780 kronor.

### Villkor

Förhandsbeskedet gäller med huvudsaklig redovisad omfattning, placering och med 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 länsstyrelsen ska beaktas gällande närheten till järnåldersgrav.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Sökande rekommenderas att ta kontakt med länsstyrelsen angående fornlämningar innan ansökan om bygglov lämnas till kommunen. Tillstånd från länsstyrelsen kan krävas enligt 2 kap 12 § KML med villkor om arkeologisk undersökning enligt 13 § KML. Länsstyrelsen bör kontaktas inför grävarbeten i området.
- Om arkeologiska fynd påträffas skall länsstyrelsen kontaktas.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus. Stadsbyggnadskontoret har föreslagit byggnadsnämnden att avslå ansökan. Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Maria Hall.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 2/9-22
---	--	-----------------

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

### Förslag till beslut under sammanträdet

Christian Persson (C) föreslår, med stöd av Tomas Johansson (S), att byggnadsnämnden ska bevilja ansökan.

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan.

### Skäl för beslut

Enligt 2 kap. 2 § PBL, ska 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.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, 1998:808, MB är jordbruksmark av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning.

Föreslagna tomter är placerade delvis i en beteshage och delvis på brukningsvärd mark utanför men ansluter till befintlig sammanhållen bebyggelse på ett tydligt sätt. Enligt riktlinjerna ska mycket stor restriktivitet tillämpas vid prövning av ny bebyggelse. Enstaka bostäder kan tillåtas efter särskild prövning för att bibehålla en levande landsbygd. Det finns en tydlig avgränsning till fornlämningsområdet och naturen runt omkring. Ansökan kan därför beviljas.

Av länsstyrelsens yttrande framgår att en eventuell nybyggnation skulle påverka upplevelsen av Broåsen och att föreslagen byggnation även ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Grimeton. Fornlämningsmiljöerna utgör en betydande del i riksintresseområdet. Ytterligare byggnation kommer att påverka riksintresseområdet negativt. Byggnadsnämnden delar

Justerandes sign. 	Utdragsbestyrkande 	Datum 2/9-22
--	--	-----------------

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

inte bedömningen utan anser att föreslagna tomter kommer upplevas som naturlig förlängning av den byggnation som redan finns på platsen.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att föreslagen åtgärd följer intentionerna i översiktsplanen. Tomterna är visserligen placerade i närheten av järnåldersgravfältet Broåsen men skiljs på ett tydligt sätt från dess av den gärdesgård som skiljer område från fornlämningsplatsen. Byggnadsnämndens bedömning är därför att den föreslagna åtgärden tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Bedömningen är att bebyggelsen tydligt avgränsas mot det öppna landskapet som tar vid söder om bebyggelsen och att föreslagna tomter inte hamnar utanför denna avgränsning. Byggnadsnämndens förslag till beslut är därför att ansökan ska beviljas.

### Avgift



Handläggningsavgift 14 780 kronor enligt med kommunfullmäktige fastställd plan- och bygglovstaxa.

Tidsfristen för att meddela beslut går ut den 1 november 2022. Eftersom beslut kan meddelas inom denna tid, har lagstadgad tidsfrist för handläggningen hållits och en avgift ska, med stöd av 12 kapitlet 8 § plan- och bygglagen, tas ut. Avgiften betalas mot faktura som skickas separat.

### Beskrivning av ärendet

Aktuella tomtplatser är belägna ca 2 km nordväst om Grimetons kyrka. Föreslagna tomter ligger utanför detaljplanerat område på jordbruksmark intill ett område med sammanhållen bebyggelse. Strax väster om föreslagna tomter finns en av Hallands största järnåldersgravfält, Broåsen. Tomterna ligger inom riksintresse för natur- och kulturmiljövård beskrivet som ett odlingslandskap präglad av tiden efter laga skiftet med ett stort antal delvis unika förhistoriska gravanläggningar. Storgårdar med välbevarad, klassicistisk bebyggelse, kyrkby och radiostation.

Föreslagna tomter berörs också av kulturmiljöprogrammet för landsbygden område Grimeton – Tjärby, godkänt av byggnadsnämnden den 27 oktober 2016, § 365. Enligt kulturmiljöprogrammet hyser Grimeton ett mycket stort antal fornlämningar, däribland ett av Hallands största och mest spektakulära järnåldersgravfält Broåsen.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 2/9-22
---	--	-----------------

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

Förslaget ligger inom den yttre skyddszonen för Världsarvet Grimeton och inom stora opåverkade områden enligt 3 kap. MB.



För den aktuella platsen gäller kommunens översiktsplan antagen den 15 juni 2020. Generella riktlinjer gäller tillsammans med riktlinjer för områden med särskilt höga bevarandevärden enligt B och C4 samt riktlinjer enligt kulturmiljöprogrammet.

Följande riktlinjer gäller för området:

- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse. Enstaka helårs- eller fritidshus samt anläggningar för det rörliga friluftslivet kan tillåtas efter särskild prövning för att bibehålla en levande landsbygd.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsen karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till detta.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- I 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.
- 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.
- 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

**B. Områden med särskilt höga bevarandeintressen**

- Bevarandeintresset ska prioriteras.
- Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området.
- All form av verksamhet ska bedrivas med mycket stor hänsyn till natur- och kulturmiljön samt friluftslivet.
- Mycket stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
		2/9-22

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

- Enstaka helårs- eller fritidshus samt anläggningar för det rörliga friluftslivet kan tillåtas efter särskild prövning för att bibehålla en levande landsbygd.
- Större exploateringsföretag som exempelvis nya täktverksamheter eller stora vägdragningar får inte förekomma.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.
- I områden med höga kulturvärden ska förändringar genomföras varsamt. Kulturmiljöns specifika värde och bebyggelsen karaktär ska bevakas och ny bebyggelse ska anpassas till detta.
- Tätortsnära naturområden. Av stort värde för friluftslivet. Ingen ny bebyggelse får tillkomma.

#### C. Områden med oförändrad markanvändning

- Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.
- Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt.
- Enstaka eller små grupper av helårs och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.
- Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål.
- Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.
- Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas.
- Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse.
- Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 meter bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

#### C4 Världsarvets Grimetons yttre skyddszon

Inom yttre skyddszone får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma. Området innefattar även Ragnhilds källa där stor hänsyn ska tas till kulturvärdena, landskapet och naturmiljön. Områdesbestämmelser för skyddszone kring världsarvet bör upprättas med bestämmelser om bygglovsplikt för alla typer av höga byggnadsverk, d.v.s. även silos och större ekonomibygnader som annars är bygglovsbefriade. Även viktiga utblickar över området bör definieras.

Justerandes sign CP AH	Utdragsbestyrkande Tull Larsson	Datum 2/9-22
---------------------------	------------------------------------	-----------------

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

- Stora opåverkade områden enligt 3 kap. MB 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.

## Yttrande

### VIVAB

Yttrande från VIVAB inkom den 28 juni 2022. Av yttrandet framgår att föreslagna tomter ligger utanför verksamhetsområdet men att föreslagna tomter utgör en samhörighet med befintligt verksamhetsområde. Vid eventuell avstyckning kommer VIVAB att föreslå att de nya fastigheterna införlivas i verksamhetsområde för allmänt dricks-, spill- och dagvatten.

### Stiftelsen Världsarvet Grimeton

Yttrande från Stiftelsen Världsarvet Grimeton inkom med ett yttrande den 29 juni 2022. Bland annat framgår det av yttrandet att stiftelsens bedömning är att intresset av att bebygga mark intill radiostationen kommer att öka. Stiftelsen vill se att kommunen snarast tar fram områdesbestämmelser med tydligare riktlinjer för vad som är lämplig bebyggelse omkring världsarvet.



### Yttrande grannar

En granne på fastigheten Grimeton 17:14 har inkommit med frågor och synpunkter på ansökan. De skulle bli närmast granne med ett av husen och har ställt frågor om utformning av byggnader och undrar över hur utsikten över hästhagen och gravfältet kommer att påverkas.

Ytterligare ett yttrande från fastighetsägaren Grimeton 22:12, boende på Källängsvägen 24 inkom den 25 och den 28 juni 2022. Synpunkterna rör främst tomten vid gemensamhetsanläggningen GA:10 som enligt yttrandet ännu inte är färdigställd som tillfart. Det framgår av yttrandet att vägen är i dåligt skick.

### Länsstyrelsen antikvarie

Yttrande från länsstyrelsen inkom den 15 juli 2022. Länsstyrelsen framför bland annat att ca 30 meter väster om den planerade byggnationen finns ett av Hallands mest innehållsrika gravfält, Broåsen. Fornlämningar med

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 2/9-22
---	--	-----------------

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

fornlämningsområden såväl kända som okända dolda under mark, uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap. 1-2 §§ kulturmiljölagen, 1988:950 KML.

Enligt KML ska strävan vara att så långt som möjligt bevara fornlämningar. Den byggnation som idag finns norr om gravfältet och som även till viss del skadat gravfältet har tillkommit mellan 1920 och fram till 1960-talet. Vid den här tiden gjordes inte de bedömningar som vi gör idag och lagstiftningen har även förändrats över tid.

En eventuell nybyggnation skulle påverka upplevelsen av Broåsen. Med tanke på den negativa påverkan en nybyggnation skulle komma att få vore det lämpligast att helt flytta den planerade bebyggelsen från den föreslagna platsen.

Föreslagen byggnation ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården Grimeton. Fornlämningsmiljöerna utgör en betydande del i riksintresseområdet. Ytterligare byggnation kommer att påverka riksintresseområdet negativt.

#### *Länsstyrelsens reservatenhet*

Länsstyrelsens reservatenhet har som andelsägare i samfälligheten Grimeton S:27 fått möjlighet att yttra sig men har inte framför några synpunkter.

#### *Sökandens bemötande*

Den 11 augusti 2022 inkom sökanden med en skrivelse med bemötande av de yttranden som har inkommit. Sammanfattningsvis framför sökanden att den befintliga bebyggelsen ligger närmare gravfältet Broåsen än de tilltänkta tomterna och att en förlängning med två tomter inte inkräktar på lantbruk eller åkermark.

Ett kompletterande bemötande angående yttrande från granne på Källängsvägen 24 inkom den 16 augusti 2022. Av skrivelsen framgår bland annat att vägen är helt körbar dock inte asfalterad än och att fastighetsägaren vill färdigställa fastigheter innan vägen färdigställs.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens beslutsförslag, daterat den 15 augusti 2022

Karta (dokument 420750)

Ansökan (dokument 397777)

Bilaga till ansökan (dokument 397778)

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
		2/9-22

Bn § 244 (forts)

Dnr: SBK-2022-310

Yttrande VIVAB (dokument 423013)  
Yttrande stiftelsen Grimeton (dokument 423535)  
Yttrande Grimeton 17\_14 (dokument 424687)  
Yttrande länsstyrelsen (dokument 426331)  
Yttrande länsstyrelsen reservat (dokument 426404)  
Skrivelse angående svar från länsstyrelsen reservat (dokument 427285)  
Yttrande 1 Grimeton 22\_12 (dokument 428095)  
Yttrande 2 Grimeton 22\_12 (dokument 428096)  
Förvaltningens bedömning till sökanden (dokument 405136)  
Sökandens bemötande (dokument 428487)  
Bilaga till bemötandet (dokument 428488)  
Sökandens bemötande väg (dokument 429078)

Protokollsutdrag: **Beslutet delges med överklagandehänvisning:**



**Sökanden**

**Grimeton 17:14**

**Grimeton 22:12**

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 enligt sändlista

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 2/9-22
---	--	-----------------