

Bn § 269

Dnr: SBK-2022-1189

Sunnvära 3:15 och 3:16 Förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked gällande två enbostadshus,
2. ta ut en avgift om 10 168 kr.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller med redovisad omfattning 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*.
- Situationsplan med förenklad nybyggnadskarta som grund ska lämnas in i samband med framtida lovansökan.
- Markplaneringsritning ska lämnas in i samband med framtida lovansökan,
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Dagvattenhantering ska redovisas i samband med framtida lovansökan.
- Avgiften betalas mot faktura som skickas separat.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus inom de avstyckade tomterna Sunnvära 3:15 och 3:16.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att ansökan ska beviljas. Handläggare i ärendet har varit bygglovshandläggare Maria Hall.

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

Bn § 269 (forts)

Beslutsordning

Ordförande Christian Persson (C) konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och åtgärden uppfyller de krav som följer av tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.


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 2 kap. 9 § PBL får ett byggnadsverk inte medföra en betydande olägenhet för omgivningen. Ägarna till grannfastigheten Sunnvära 1:4 har inkommit med synpunkter om dagvatten.

En dagvattenredovisning kommer att begäras in i samband med framtida prövning om lov och startbesked.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillstyrker ansökan. Inlämnad bullerutredning för den närliggande skjutbanan visar att kraven för skottbuller uppfylls. Bedömningen är att åtgärden följer intentionerna i kommunens översiktsplan, och att de nya bostadshusen kan bli en lämplig komplettering i området. Bedömningen är att åtgärden inte ska innebära någon betydande olägenhet för någon granne och att kraven enligt 2 kap PBL kan uppfyllas. Byggnadsnämnden bör därför bevilja ansökan.

Handläggningsavgiften är 10 168 kronor enligt kommunfullmäktige fastställda plan- och bygglovstaxa. Tidsfristen för att meddela beslut går ut den 19 oktober 2022. Eftersom beslut kan meddelas inom denna tid, har lagstadgad tidsfrist för handläggningen hållits och en avgift ska därför tas ut (12 kap. 8 § PBL).

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

Bn § 269 (forts)

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för möjligheten att uppföra två enbostadshus inom två avstyckade tomter. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och utanför detaljplan. Fastigheterna ligger ca 260 meter nordväst om en skjutbana. Enskilt VA föreslås. Fastigheten berörs av kommunens översiktsplan antagen den 15 juni 2010. Följande riktlinjer gäller för området:

- Vid prövning av lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna för goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.
- 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.

Yttranden

Berörda sakägare har enligt 9 kapitlet 25 § fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Den 31 augusti 2022 inkom synpunkter från fastighetsägarna till Sunnvära 1:4. Synpunkterna sammanfattas här:

- Dagvattnet måste tas om hand så att det inte påverkar vår fastighet
- Inga träd på vår mark får fällas.

Den 31 augusti 2022 inkom sökanden med ett bemötande av de synpunkter som kommit in. Bemötandet sammanfattas här:

- Kan inte se att dagvattenflödet förvärras av att det byggs ett eller två hus ca 80–100 meter från åkermarken på Sunnvära 1:4.

Den 30 augusti 2022 inkom yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Av yttrandet framgår att en avloppsanläggning för två hushåll kan utföras på fastigheterna. Skyddsavstånd ska hållas till grannens vattentäkt i söder och egna planerade vattentäkter.


Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 12 september 2022

Karta (dokument 428634)

Karta översikt (dokument 429811)

Ansökan (dokument 423519)

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

Bn § 269 (forts)


Yttrande miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (dokument 430976)
Yttrande Sunnvära 1_4 (dokument 431107)
Bullerutredning (dokument 428633)
Sökandens bemötande (dokument 431378)

Protokollsutdrag: Beslutet delges med överklagandehänvisning:
Sökanden och

Fastighetsägarna till Sunnvära 1:4.

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 lista i diariet.

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