

Bn § 268

Dnr: SBK-2022-1221

Hunnestad 13:10 Förhandsbesked

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus,
2. ta ut en avgift om 11 327 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 användas i samband med ansökan om bygglov
- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens yttrande ska beaktas. Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Avgiften betalas mot faktura som skickas separat.

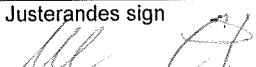
Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus inom Hunnestad 13:10.

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

Beslutsordning

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

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

Bn § 268 (forts)

Skäl för beslut

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2020:900), 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. Företråde 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 2 kap. 9 § ska lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket 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.


Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) 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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning.

Enligt riktlinjerna redovisas föreslagen tomtplats inom ett jordbrukslandskap med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd. Enstaka små grupper av helårs- eller fritidshusbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

För den yttre skyddszonen för världsarvet Grimeton gäller att höga vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden inte får tillkomma.

Grannen på fastigheten Hunnestad 13:2 har framfört synpunkter gällande dricksvatten, dagvatten och sophantering.

Med sökandens bemötande och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillstyrkande är bedömningen att föreslagen byggnation inte ska innebära någon betydande olägenhet för någon granne. Bedömningen är att aktuell

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

Bn § 268 (forts)

tomt utgör en lucktomt som kan bli en lämplig komplettering till den befintliga bebyggelsen intill. Med befintlig bebyggelse åt nordost och med en placering ca 1,8 km sydväst om radiostationen Grimeton bedöms förslaget inte innebära tillräcklig omgivningspåverkan för att inverka negativt på världsarvet. Föreslagen byggnation bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i översiktsplanen och följer kraven enligt 2 kap. PBL. Byggnadsnämnden bör därför bevilja ansökan.

Handläggningsavgiften är 11 327 kronor enligt kommunfullmäktige fastställda plan- och bygglovstaxa. Tidsfristen för att meddela beslut går ut den 21 november 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).

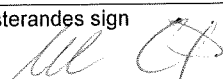
Beskrivning av ärendet

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse. Föreslagen tomtplats ligger drygt en km söder om Hunnestad kyrka. Fastigheten berörs av det yttre skyddsområdet för världsarvet radiostationen Grimeton. För fastigheten gäller riktlinjer för den yttre skydds-zonen för världsarvet, riktlinjer för jordbruksområde och generella riktlinjer enligt kommunens översiktsplan antagen den 15 juni 2010. Den föreslagna tomten ligger i en rad av bebyggda fastigheter. Enligt ansökan föreslås ett bostadshus med vita träfasader och takpannor i grå kulör.

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.

För den yttre skydds-zonen för världsarvet Grimeton gäller att höga vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden inte får tillkomma. Områdesbestämmelser för skydds-zonen kring

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

Bn § 268 (forts)

världsarvet bör upprättas med bestämmelser om bygglovsplikt för alla typer av höga byggnadsverk. Även viktiga utblickar över området bör definieras.

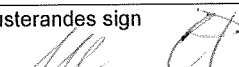
Yttranden

Berörda grannar har enligt 9 kap. 25 § PBL fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Den 22 augusti 2022 inkom yttrande från fastighetsägare till Hunnestad 13:7. I yttrandet ställs bland annat en rad frågor gällande dricksvatten, dagvatten, sophantering m.m. Frågorna sammanfattas här:

1. Kan Varbergs kommun garantera att vårt dricksvatten inte kommer att påverkas då vi idag har vår brunn mot Hunnestad 13:10?
2. Finns det säkrat att grundvattennivån är så betryggande att den kan försörja befintliga hus samt det tillkommande?
3. Dagvattensystemet är inte anpassat för att hantera så höga volymer som vi redan har idag.
4. Grusvägen är redan idag tungt belastad vilket gör att vägen ständigt får nya skador och behöver åtgärdas.
5. När det gäller sophantering kör inte sopbilen ner på aktuell grusväg. Uppställningsplats för ytterligare sopkärl behöver säkerställas
6. Om Varbergs kommun ändå väljer att ge bygglov vill jag få garantier att om det uppstår problem med dricksvatten, avlopp och dagvatten kommer detta att åtgärdas och betalas av någon annan än fastigheten Hunnestad 13:7.

Sökanden har tagit del av grannens skrivelse och har fått möjlighet att bemöta synpunkterna. Den 1 september inkom sökanden med ett bemötande av de synpunkter som kommit in:

1. Gällande dricksvattnet för fastighet 13:7 så kommer avståndet till avloppsanläggning på fastigheten 13:10 att vara tillräckligt långt. En avloppsbädd som är utformad enligt de riktlinjer som finns, utgör ingen odör för grannar. 13:7s egna infiltration ligger betydligt mycket närmare de själva än vad den nya kommer göra.
2. Blir grundvattennivån ett problem så har vi betydligt större problem att ta itu med innan 13:7 har blivit av med sitt vatten. Ca 100 meter djupt borrar för att garantera stabil vattenåtkomst.
3. Dagvattnet för fastighet 13:7 rinner direkt i befintligt dike och är inte involverade i övriga fastigheters dagvattenhantering. Den översvämningen som Börje hänvisar till i sin överklagan orsakades av att rör gått sönder, vilket nu är åtgärdat.
4. Utfartsvägen som går från fastighet 13:7 och till väg 765, ägs av 13:1. Fastighet 13:7 har servitut på vägen, vilket innebär att 13:7 inte kan göra anspråk på underhåll. Vägen är dessutom i mycket gott skick. Den är

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

Bn § 268 (forts)

anpassad för att tåla lantbruksmaskiner, dessa har servitut att korsa 13:7 tomt för att ta sig till övriga marker.

5. Fastigheten 13:1s ägare har sedan tidigare breddat vägen vid själva nedfartsvägen vid första huset, vilken har en bredd på 7 meter. Det finns gott om plats till soptunnorna för samtliga hushåll, de kan ställas i rad utmed gårdesgården, det finns inga problem med åtkomst för sopbilen att hämta soporna.
6. Finns inga bra svar att ge. De är besvarade enligt punkterna ovan.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillstyrker ansökan. Av yttrandet framgår att eftersom platsen har högt grundvatten behöver avlopp och dagvattenhanteringen planeras först så tillräcklig plats och förutsättningar finns för lokalt omhändertagande.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 12 september 2022

Karta (dokument 429815)

Ansökan (dokument 424324)

Yttrande Hunnestad 13_7 (dokument 430028)

Yttrande Ellevio (dokument 430791)


Yttrande miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (dokument 431233)

Sökandens bemötande (dokument 431437)

Protokollsutdrag: Beslutet delges med överklagandehänvisning:
Sökanden
Fastighetsägare Hunnestad 13:7

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
---	--------------------	-------