



**VARBERGS  
KOMMUN**

Dnr: SBK 2022-000312

2023-04-26

1 (5)

Max Stefan Johansson  
Runestens Gård  
432 98 GRIMETON

## Mjöavad 1:8 - Nybyggnad enbostadshus, förhandsbesked

Fastighetsägare/sökande: Max Stefan Johansson

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900),
2. ta ut en avgift om 0 kr.

### Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan inkommen den 14 februari 2023

### Villkor

Byggnaden och tomten ska anpassas till omgivningen och naturförutsättningarna. Större uppfyllnad/sprängning får inte utföras.

### Uppllysningar

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).
- Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas, är bindande om ansökan om bygglov sker inom två år från det att förhandsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 18 § PBL). Byggnadsnämnden är vid lovprövningen endast bunden av det som prövats i förhandsbeskedet.
- Byggnationen bör utformas i enlighet med upprättade råd och anvisningar för bebyggelse på landsbygden "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun".

POSTADRESS  
Varbergs kommun  
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS  
Norra Vallgatan 14  
Varberg

TELEFON  
0340-880 00

ORGANISATIONSNUMMER  
212000-1249

E-POSTADRESS  
[bn@varberg.se](mailto:bn@varberg.se)  
WEBBPLATS  
[varberg.se](http://varberg.se)

- Biotopskyddsdispens från länsstyrelsen krävs vid påverkan av biotopskyddade stenmurar.
- Det är den sökande som ansvarar för att alla tillstånd, dispenser och anmälningar finns och görs innan åtgärden påbörjas.
- Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- I bygglovsansökan ska en förenklad nybyggnadskarta med höjder ligga till grund för situationsplanen.

### **Anvisning för betalning**

Avgifter betalas mot faktura som skickas separat.

## **Skäl för beslut**

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra ett enbostadshus.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planlagt område och sammanhållen bebyggelse.

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

- 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.
- 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.

Området ligger inom stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken 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.

Den aktuella tomtplatsen är placerad precis utanför strandskyddat område för Grimsjön. Från strandkanten råder strandskydd 100 meter.

Den aktuella tomtplatsen är placerad i kanten av en mindre kulle i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Marken utgörs av avverkad skogsmark med enstaka träd kvarlämnade. Väg föreslås enligt underlag från en skogsväg sydväst om den föreslagna tomten. Infart föreslås från norr.

Ursprunglig ansökan gällde tre tomter där förvaltningen kommunicerade att det var väldigt kuperat och sökande fick möjlighet att inkomma med marksektioner för redovisning av markförändringar. Efter inkomna marksektioner, som visade stora markförändringar på två av de tre tomterna kommunicerades avslag. Sökande valde då att revidera till en tomt.

### **Bedömning**

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger utom sammanhållen bebyggelse.

Enligt Varbergs kommuns översiktsplan kan i övriga samhällen och dess omgivningar mindre kompletteringar ske i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service. Den föreslagna åtgärden har stöd i landskapet av markens kupering och intilliggande bebyggelse. Grannar och remissinstanser tillstyrker åtgärden.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i Varbergs kommuns översiktsplan antagen den 15 juni 2010 och följer kraven i 2 kap. PBL. Ansökan bör därmed beviljas

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 16 090 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 15 februari 2022 och har förlängts en gång med tio veckor. Tidsfristen för att meddela beslut gick därmed ut den 5 juli 2022. Eftersom beslut meddelas efter denna tid har lagstadgade tidsfrister för handläggningen överskridits med 43 veckor. Reducerbara 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).

### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

#### **Plan- och bygglagen (2010:900), 2 kap**

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 enligt plan- och bygglagen 9 kap 17 § (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 § 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. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 4 § får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § ska i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag 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.

#### **Yttrande**

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MHF) inkom den 27 februari 2023. MHF bedömer att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för ett hushåll (1-5pe) kan utföras på fastigheten. Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

#### **Beslutsunderlag**

Ansökan inkommen den 15 februari 2022

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkommen den 5 april 2023

För byggnadsnämnden enligt beslut om delegation den 23 februari 2023, Bn § 53.

Linda Isaksson  
Bygglovshandläggare  
Stadsbyggnadskontoret

---

Beslutet delges med överklagandehänvisning  
Sökande

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 i diariet