



§ 84 Ansökan om förhandsbesked för tre stycken enbostadshus och garage, Krämmeskog 1:30

Diarienummer BN-2021-319

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för ansökan om förhandsbesked för tre stycken enbostadshus och garage
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 31 654 kronor

Ärendet var komplett för handläggning 2021-06-29.

Sökanden

Anders Olle Hagvall Krämmeskog 8 56692 Habo

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för tre stycken enbostadshus och garage. Tomterna kommer att ha en storlek på ca 2500-2800kvm med varierande längd och bredd för att skapa lantliga tomter. Placeringen av husen kommer vara förskjutna för att få bort känslan av en "villagata". Bostadshusen ska ha lantlig prägel och röda tak, klassiska husmodeller som passar in på landet. Vatten och avlopp kommer att förläggas utanför de tre tomterna med en gemensamhetsanläggning som belastas med ett servitut enligt det västra förslaget på situationsplanen.

Vägen till tomterna kommer att dras relativt rak för att möjliggöra en bra väghållning samt tillgängliggöra vägen för avloppsskötsel. Fastigheterna kommer att ha servitut på vägen. Byggnadsnämndens tjänstemän och kommunekolog var ute på plats den 2021-06-29 för att skapa sig en uppfattning om platsen. Grannar och vägens samfällighet har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden

Habo Kraft AB av yttrandet framgår det att kablar samt kabelskåp behöver flyttas vid exploatering av markerad yta.

Miljönämnden har inget att erinra mot att fastighetsägaren erhåller förhandsbesked från byggnadsnämnden under förutsättning att en komplett avloppsansökan skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan. Den sökande bör se över möjligheten att anlägga en gemensam avloppsanläggning för de tre husen, för att på så vis skydda de eventuella vattentäkter som planeras. Om varje hus ska ha egen



enskild avloppsanläggning och enskilt vatten kan det finnas svårigheter att hålla ett tillräckligt långt skyddsavstånd till respektive vattentäkt. Den sökande bör ta kontakt med miljöförvaltningen angående avloppsfrågan så snart som möjligt.

Yttrande har inkommit från grannfastigheten

- Fastighetsägarna inte vill bo i en vägkorsning samt att vägen placeras för nära tomtgränsen, fastigheten och garaget.
- Fastighetsägaren behöver tystnad, lugn och ro på grund av sjukdom.
- Fastighetsägaren har ett muntligt avtal med sökande där de skulle få köpa en remsa mark bakom deras garage.
 - vi har en infiltrationsanläggning som helt nyligen blev godkänd av kommunen, den har sitt utlopp precis där diket på den nya vägen skall gå.
 - dessutom har vi ett utlopp med dagvatten som oxå kommer att hamna i diket.
 - dessutom oroar vi oss för vårt garage när det skulle gräva ett dike mindre än en meter från garageväggen. Ett garage som sökande i egen hög person har varit med och byggt när den förra ägaren bodde här.
 - sen tror vi att det kommer att påverka mångfalden av djur, fåglar och insekter när en trygg tunnland skövlas och ersätts med hus och människor.

Yttrande har inkommit från Krämmebogs samfällighetsförening utan erinran.

Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt PBL 2 kap. 4 § ska gälla att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och 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.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att 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 Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Kommunens Översiktsplan

Områden som är utpekade som riksintresse för naturvård bestäms av Naturvårdsverket och behandlas i 3 kap § 6 miljöbalken. Områden av riksintresse för naturvård är urval av områden med de bästa exemplen på landskapstyper, naturtyper och andra naturvärden som är karakteristiska för landets olika naturgeografiska regioner. Riksintressena kan också uppvisa mycket sällsynta företeelser i ett nationellt eller internationellt perspektiv.

3 kap 6 § MB Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.



Bedömning

Platsen som avses i ansökan är belägen utanför detaljplanerat område och bedöms ligga utanför sammanhållen bebyggelse enligt gällande översiktsplan, antagen 2020-03-26.

I kommunens översiktsplan 2040 framgår att platsen ligger inom riksintresse för naturvård. Exploatering inom naturområdena och dess kopplingar kan ske, hänsyn ska då tas till områdets värde samt koppling till andra områden. Bedömning görs i varje enskilt fall.

Bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Placering av en byggnad ska ske med stöd i befintligt landskap. Natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggnation. Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna tomterna kompletterar befintlig bebyggelse och gör ingen påtaglig skada för naturvärdena i området. Kommunekologen har inte funnit några höga naturvärden på platsen.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att ett positivt förhandsbesked inte påverkar grannen på ett sådant negativt sätt att det skulle innebära en betydande olägenhet för grannen. Vägdragnings- och byggnationerna tas beslut på i bygglovet. Bygglovsenheten anser att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med PBL 2 kap. 5 §.

Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt MB. Platsen är dessutom lämplig sett till stads- och landskapsbilden. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av tre enbostadshus och tre garage.

Villkor

Lantlig byggnadstradition så som sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda eller liknande.

Upplysningar

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet om 31 654 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.



Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov skickas in till byggnadsnämnden inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

En komplett avloppsansökan ska skickas in till miljönämnden om hur den sökande tänker lösa vatten och avloppsfrågan.

Beslutet skickas till
Anders Olle Hagvall

Beslutet delges
Krämneskog 1:10

Beslutet kungörs/meddelas
PoIT
Berörda sakägare

Bilaga till beslut
Redovisning av avgift
Besvärshänvisning

Fastställda handlingar
Handlingar nr 3

Kopia till
Akten