

Miljö- och byggnadsnämnden

MOB § 20

Dnr B-2026-1

Östergrav 15:3 – Förhandsbesked

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Meddela positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgiften är 10 360 kr enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Motivering

Förhandsbesked prövas enligt 9 kap. 41 § plan- och bygglagen och avser frågan om den sökta åtgärden kan lokaliseras till den aktuella platsen. Vid prövningen ska hänsyn tas till bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen avseende markens lämplighet samt till tillämpliga allmänna och särskilda intressen.

Fastigheten Östergrav 15:3 är belägen inom riksintresse för kulturmiljövård, Söderås, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar ett odlingslandskap med bymiljöer och lång bebyggelsekontinuitet, där landskapsbild, bebyggelsestruktur och markanvändning utgör bärande kulturhistoriska värden.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljöer med kulturhistoriska värden skyddas och ny bebyggelse anpassas till platsens karaktär. Den aktuella byggplatsen är belägen inom befintlig bymiljö och i anslutning till etablerad bebyggelsestruktur. Lokaliseringen bedöms inte beröra öppna odlingsmarker eller andra bärande uttryck för riksintresset.

Fastigheten omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv och friluftsliv, Siljansområdet, samt riksintresse för naturvård, Söderås–Utby–Tina. Med hänsyn till den föreslagna lokaliseringen bedöms åtgärden kunna genomföras utan påtaglig skada på dessa intressen.

Mot denna bakgrund bedöms marken vara lämplig för den sökta åtgärden enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Förhandsbesked kan därför lämnas för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Östergrav 15:3.

Ansökan om förhandsbesked ska därför beviljas.

Miljö- och byggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (fritidshus) på fastigheten Östergrav 15:3, belägen utanför detaljplanelagt område.

Den sökta åtgärden avser uppförande av ett friliggande enbostadshus på befintlig fastighet. Byggnaden föreslås uppföras i en våning med inredd vind, alternativt i två våningar. Angiven byggnadsarea uppgår till cirka 100 m², bruttoarea till cirka 180 m² och bostadsarea till cirka 180 m². Taket föreslås få en lutning om cirka 30 grader. Den tilltänkta placeringen redovisas i bifogad situationsplan.

Fastigheten är belägen inom en sammanhållen bymiljö med befintlig bostadsbebyggelse. Den aktuella byggplatsen utgörs av mark med inslag av träd och annan vegetation, i anslutning till befintlig väg och bebyggelse. Tillfart till fastigheten sker via befintlig väg.

Byggnaden avses anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten saknar kommunalt verksamhetsområde och avses omhändertas inom den egna fastigheten. Hushållsavfall avses hanteras enligt kommunens ordinarie system.

Förhandsbeskedet avser prövning av om den sökta åtgärden är lämplig att lokalisera till den aktuella platsen. Frågor som rör byggnadens slutliga utformning, tekniska egenskaper, detaljerad placering samt övriga tekniska lösningar prövas i samband med eventuell bygglovsansökan.

Ärendesammanfattning

Lokalisation:	ÖSTERGRAV 15:3.
Adress:	Adress ej fastställd.
Fastighetstyp:	Småhusenhet.
Fastighetsareal:	cirka 2 700 m ² .
Föreslagen avstyckning:	Ingen avstyckning.
Nuvarande fastighetsstatus:	Obebyggd.
Byggnation:	Nybyggnad av friliggande enbostadshus (fritidshus) i en våning med inredd vind, alternativt två våningar, med taklutning om cirka 30 grader.
Areor:	Byggnadsarea: cirka 100 m ² . Bruttoarea: cirka 180 m ² . Bostadsarea: cirka 180 m ² .
VA-anläggning:	Anslutning till det kommunala ledningsnätet.
Väganslutning:	Via befintlig väg (Östergrav bygatu).
Sammanhållen bebyggelse:	Ja.

Miljö- och byggnadsnämnden

Omfattas av detaljplan:	Nej.
Omfattas av översiktsplanen:	Ja.
Riksintressen:	Kulturmiljö (Söderås). Rörligt friluftsliv (Siljansområdet). Friluftsliv (Siljansområdet). Naturvård – Söderås–Utby–Tina.

Underrättelser, yttranden och nämndens bedömning

Åtgärden har remitterats i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Berörda sakägare och remissinstanser har beretts tillfälle att yttra sig. Sista datum för att lämna synpunkter var 2026-02-12. En sakägare har inkommit med erinran.

Yttranden har inkommit från Miljö- och byggenheten, Mark- och planenheten, Dala Vatten och Avfall AB samt Dala Energi Elnät AB. I yttrandena har upplysningar lämnats avseende bland annat VA- och dagvattenhantering, elanslutning och avfallshantering. I övrigt har inga ytterligare erinringar framförts.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att inkomna yttranden och erinran inte utgör hinder för att lämna förhandsbesked. De synpunkter som framförts bedöms kunna hanteras inom ramen för fortsatt planering och i samband med kommande bygglov.

Fastställda handlingar till beslut

- B-2026-1-2 Ansökan
- B-2026-1-3 Situationsplan
- B-2026-1-4 Översiktskarta

Upplysningar

- Ett positivt förhandsbesked är enligt 9 kap. 42 § plan- och bygglagen (2010:900) bindande vid den efterföljande bygglovsprövningen, under förutsättning att ansökan om bygglov ges in inom två år från det att förhandsbeskedet vunnit laga kraft.
- **Förhandsbeskedet innebär inte att bygglov har beviljats.** Fullständig prövning av byggnadernas placering, utformning och tekniska egenskaper sker i samband med bygglov och startbesked.
- Fullständiga bygglovshandlingar ska ges in inför bygglovsprövning, inklusive nybyggnadskarta.
- Förhandsbeskedet förutsätter att fastigheten avstyckas i enlighet med ansökan innan bygglov kan beviljas.

Miljö- och byggnadsnämnden

- Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ska anslutas till kommunalt VA. Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten och byggnation får inte hindra befintliga VA-ledningar eller VA-anläggningar. Prövas i samband med bygglov och startbesked.
- För information om anslutning till kommunalt VA och avfallshantering hänvisas till Dala Vatten och Avfall AB.
- För information om elanslutning hänvisas till Dala Energi Elnät AB.
- Åtgärden berör områden med kulturhistoriska värden. Hänsyn ska tas till dessa vid projektering och utformning i samband med bygglov.
- Se skriften "Bygga varsamt - guide till övre Dalarnas byggnadskultur" för vägledning inför och vid byggnation.
- Odlingsrösen och fornlämningar är skyddade enligt miljöbalken. Eventuella markarbeten som berör sådana lämningar kan kräva tillstånd eller dispens.
- Åtgärder som avser markavvattning eller dikning kan kräva tillstånd eller dispens enligt miljöbalken.
- För adressering av de tillkommande fastigheterna hänvisas till mark.plan@rattvik.se.
- Beslutet kan överklagas. Se bilagd besvärshänvisning.
- Avgiften faktureras separat enligt gällande taxa.

Expediering

Beslutet expedieras till sökande.

Till fastighetsägare och berörda sakägare

Kopia av beslut

Skickas per e-post till: Dala Vatten & Avfall AB.

Skickas per post med delgivningskvitto till: ÖSTERGRAV 11:1 och 15:3

Underrättelse

Skickas per post till fastighetsägare:

ÖSTERGRAV 11:4, 11:5, 24:1, 7:5 samt 8:7

Skickas per e-post till:

Räddningstjänsten, miljöinspektör och kommunarkitekt vid Rättviks kommun samt Dala Energi Elnät AB och Backa vägsamfällighetsförening.

Kungörelse

Beslutet kungörs även i Post- och Inrikes Tidningar samt på kommunens anslagstavla.