

Sammanträdesdatum
2021-03-16

Dnr SBN 2021-000013

§ 18

Fastigheten Sand 1:31. Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Beredning**

Bilaga BMN 2021/18/1, tjänsteyttrande med bilagor, 2021-03-05.

Bygglöshandläggare Patrik Fredlund föredrar ärendet.

Yrkande

Ordförande Peter Molin (M) yrkar

att bygg- och miljönämnden beslutar

att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Sand 1:31, samt

att ta ut en avgift om 7 894 kronor för handläggningen av ärendet.

BESLUT

Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av plan och bygglagen (PBL) (2010:900) 9 kap. 17 §

att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Sand 1:31 med följande villkor:

- enbostadshus i ett plan med sadeltak
- placering, material, färgsättning, proportioner, volym och skala likt enbostadshus i omgivningen
- avstånd till väg likt närliggande enbostadshus

Bygg- och miljönämnden beslutar vidare, med stöd av plan- och bygglagen 12 kap. 8 §

att ta ut en avgift om 7 894 kronor för handläggningen av ärendet.**Bakgrund och bedömning**

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på ca 125 kvm.

Fastigheten Sand 1:31 är en hörntomt på 2 354 m² bestående till större delen av brukad jordbruksmark, som ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten angränsar till detaljplanerat område, detaljplan nummer 3226 (1965-12-16).

Granntomten omfattas i detaljplan av bestämmelsen BFI, vilket innebär att den får bebyggas med ett fristående bostadshus i ett plan. Vidare är åtta meter från den sydöstra tomtgränsen samt drygt tre meter från den nordvästra tomtgränsen mot gatan, markerade som prickmark (mark som icke får bebyggas).

Översiktsplanen för Sala ekokommun säger att ny bebyggelse på landsbygden ska placeras i anslutning till redan befintliga bebyggelsegrupper där den utgör en naturlig komplettering.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

Sammanträdesdatum
2021-03-16

§ 18 forts

I plan- och bygglagen 2 kap. anges att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare anges att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt PBL 2 kap. ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av ärenden. Mark- och vattenområden ska användas 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 med tillämpning av miljöbalken 3 och 4 kap. 1-8 §§. I PBL 2 kap. anges också att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om mark från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Ovan angivna skrivningar i PBL 2 samt översiktsplanen ger skäl till att utformning av bostadshuset ska anpassas till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, material, färgsättning, proportioner, volym och skala. Vidare bör samma bestämmelser om utformning och placering som enligt detaljplanen gäller för granntomten, gälla även för Sand 1:31 men genom villkor i detta förhandsbesked och inte genom bindande planbestämmelser.

Tomten och bostadshuset bedöms kunna utgöra en naturlig avslutning på det befintliga bostadsområdet, förutsatt att det inte avviker i sin utformning och placering. För att passa in i omgivningen ska bostadshuset vara i ett plan med sadeltak. Föreslagen placering av bostadshuset är 7,5 m från gatan, vilket är lämpligt då det hamnar i linje med de närmaste husen. Föreslaget avstånd till den nordöstra tomtgränsen är 8 m, vilket även det bedöms som lämpligt då det följer närliggande bebyggelsemönster.

Byggenhetens bedömning är att förslaget strider mot miljöbalken då jordbruksmark kommer att bebyggas. Den jordbruksmark som tas i anspråk är dock av begränsad omfattning och belägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Trots att jordbruksmark kommer att tas i anspråk bedömer byggenheten att den tänkta placeringen är godtagbar för att skapa en god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap. Det insända förslaget överensstämmer också med översiktsplanens riktlinjer om tillkommande bebyggelse på landsbygden.

Tekniska kontoret meddelar att fastigheten kan anslutas till allmänt dricksvatten och spillvatten. Det finns ingen befintlig anslutning. Allmän dagvattenledning finns inte utbyggd i området, utan dagvatten ska omhändertas lokalt. Den allmänna spillvattenledningen som fastigheten ska anslutas till är en självfallsledning. Om fastighetens ledningar är för långa för att kunna dimensioneras med självfall så accepteras trycksättning av fastighetens ledningsnät, under förutsättning att det når det kommunala ledningsnätet med självfall. Detta kan exempelvis göras genom att en släppbrunn installeras i anslutning till förbindelsepunkten.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

Sammanträdesdatum
2021-03-16

§ 18 forts

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Av 6 utskickade remisser har 3 svarat utan erinran medan 2 har ifrågasatt lämpligheten att bygga fritidshus på platsen. En granne har inte svarat inom angiven tid.

Byggenheten förordar att bostadshuset utformas enligt gällande standard för permanent boende, ej fritidshus.

Sökande ska vara medvetna om att boende på landsbygd innebär närhet till jordbruksverksamhet som kan ge upphov till smärre olägenheter i form av buller, lukt, flugor och damm och att en större tolerans gentemot detta är nödvändig på platsen.

Byggenhetens samlade bedömning är att positivt förhandsbesked kan lämnas i rubricerat ärende, under förutsättning att hänsyn tas till villkoren i beslutet och det ovan angivna.

Platsen besöktes 2021-01-22.

Avgift: 7 894 kr enligt gällande taxa, debiteras på separat faktura.

INFORMATION

- Detta beslut kan överklagas, se bifogad överklagandehänvisning.
- Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.
- Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte sökts inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.
- Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen eller Polismyndigheten.

Utdrag med överklagandehänvisning
Fastighetsägaren
Sökande/Medsökande
Grannar med erinran

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
		