

Bn § 115

Dnr: SBK 2022/1409

## Kristineberg 2:2 Nybyggnad två enbostadshus, förhandsbesked

Fastighetens adress: Lindberg 22, 432 92 Varberg

Fastighetsägare: Benny Bengtsson

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på fastigheten Kristineberg 2:2.
2. ta ut en avgift om 11 050 kr.

### Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan med marksektioner inkommen den 7 mars 2023

Översiktskarta upprättad den 2 maj 2023

### Villkor

De föreslagna enbostadshusen får uppföras i max en våning.

### Upplysningar

- 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".
- Byggnationen bör anpassas till markens befintliga förutsättningar så långt som möjligt för att undvika sprängning och för stora markuppfyllnader.
- Det är den sökande som ansvarar för att alla tillstånd, dispenser och anmälningar finns och görs innan åtgärden påbörjas.
- Yttrande från räddningstjänsten bl a gällande utformning av väg och vändplats ska beaktas och redovisas i bygglovet.
- Yttrande från miljö-och hälsoskyddsförvaltningen ska beaktas och tillstånd för enskilt avlopp krävs om egen anläggning utförs

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

- Yttrande från VIVAB bör beaktas. För eventuell anmälan om anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet via Björke VA-förening behöver du kontakta Vatten & Miljö i Väst AB, VIVAB.
- Det som framkommit i trafikbullerutredningen ska beaktas.
- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kommer inte att ställa några krav angående bullerutredning på skjutbanan efter byggnation på den aktuella platsen, ifall det skulle vara så att den som bygger huset klagat på buller från banan.
- Avgifter betalas mot faktura som skickas separat.

---

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked om möjligheten att få uppföra två enbostadshus. Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att ansökan ska beviljas.

Handläggare i ärendet har varit bygglovsarkitekt Helena Kransén.

### Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

### Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

---

### Skäl för beslut

Ärendet gällde ursprungligen tre enbostadshus på jordbruksmark i den norra delen av fastigheten. Det som nu ska prövas gäller två enbostadshus i den sydöstra delen av fastigheten som är mer kuperad och utgörs av en skogsbeklädd höjd drygt 180 m öster om E6 sydväst om Lindberg.

Den aktuella fastigheten är belägen i område 4 i kommunens fördjupade översiktsplan, Tofta och Lindberg samt omgivande jordbruksmark. Området som avgränsas av Lindbergsvägen, E6:an och väg mot Klastorp kan på sikt utredas för bebyggelse, enstaka byggnation i området prövas fram till dess mycket restriktivt. Ny bebyggelse i Tofta och Lindberg ska föregås av detaljplan. Utanför detaljplanelagt område bör ny bebyggelse ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskapet.

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

Den nu föreslagna platsen är belägen i anslutning till den befintliga bebyggelsen på den 34 ha stora fastigheten. Sökande har visat att befintlig väg dras vidare upp i backen till de två föreslagna tomterna.

Sökande har tagit fram en trafikbullerutredning utifrån ett förslag inkommet den 3 januari 2023. Enbostadshusen har därefter flyttas ytterligare något norrut, ett tiotal meter längre ifrån E6:an.

Bullerutredningen visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader vid de planerade bostadshusen med undantag för en eventuell övervåning vid det södra huset. För det södra huset gäller att förordningens krav klaras om det byggs ett enplanshus. Det går även att klara kraven vid en byggnation av ett tvåplanshus om planlösningen utformas så att minst hälften av bostadsrummen (rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn) blir vända mot en tyst sida. Dessa kriterier uppfylls vid den östra och norra fasaden. Om uteplats lokaliseras vid husens östra eller norra fasader klaras förordningens krav för uteplats.

#### Yttranden

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillstyrker förslaget. Av yttrande framgår att VA kan lösas. Platsen är dock mycket bergig så en mer avancerad lösning kan behövas. Placeringen av anläggningen i förhållande till befintlig vattentäkt och närliggande befintlig bebyggelse bör beaktas. Av yttrandet framgår att trafikbullret klaras men att det saknas underlag för att kunna bedöma bullerpåverkan från skjutbanan i öster ca 300 m från den föreslagna platsen.

Enligt yttrande från Vivab har de inget att invända om egen VA-anläggning utförs. Vivab godtar anslutning till allmänt dricks- och spillvatten via Björke VA-förening, förutsatt att föreningen godtar anslutning till deras ledningsnät samt inträde i gemensamhetsanläggningen. Innan anslutning beviljas ska föreningen ha gjort anmälan om anslutning till Vivab. Information framförs om avfallshämtning.

Räddningstjänsten tillstyrker då situationsplanen i ärendet visar på en bra väglösning, men synpunkter framförs gällande utformning av väg, vändplats och brandposter med hänvisningar för att uppfylla kraven. Möjlighet till att vända tankfordon i närområdet ska finnas. Att behöva backa längre sträckor är inte tillrådligt. Storleken på vändplats och vägytan framför fastigheterna bör rymma två brandbilar i bredd så att det verkligen går att komma fram och vända vid en pågående insats.

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

### Bedömning

Enligt 2 kap 2 § ska markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Enligt 2 kap 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och möjligheten att förebygga bland annat bullerstörningar.

Enligt 2 kap 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Hänsyn ska tas till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en obebyggd tomt ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Det ska finnas en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon. På tomten eller i närheten av den ska i skäligen utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att så som förslaget nu redovisas har sökande visat att platsen är lämplig att bebygga med två enbostadshus och att de på ett lämpligt sätt ansluter till befintlig bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen har i det som nu ska prövas flyttats norrut från åsens högsta punkt. Bedömningen är att naturförutsättningarna, i det som nu föreslås, tas till vara och att bibehålla åsen kan bidra till att minimera trafikljuden från E6:an samtidigt som åsen tillsammans med befintlig bebyggelse närmare motorvägen bidrar till att det föreslagna inte riskerar att bli dominerande i vyn från motorvägen. För att säkerställa en god helhet bör beslutet förses med ett villkor att bara tillåta envåningshus vilket också är i linje med bullerutredningen.

Bedömningen är att förslaget nu visar att bebyggelse och byggnadsverk kan utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Placeringen av de båda enbostadshusen bedöms nu följa höjdkurvorna på ett bättre sätt och de båda tomterna trappar sig ner i backen. Sökande har också visat att det är möjligt att ordna en tillfartsväg till de båda tomterna som inte blir för brant och som möjliggör angöring. Kraven från räddningstjänsten bör kunna uppfyllas.

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

Sökande har visat att trafikbullret från E6:an inte är så högt att det övergår riktvärdena och därmed skulle göra platsen olämplig för bostadsbyggnation. En reviderad trafikbullerutredning har inte bedömts vara relevant utifrån det ovan beskrivna.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen framför i sitt yttrande att buller från skjutbana som är belägen ca 300 m öster om den föreslagna platsen inte kunnat bedömas. Bedömningen är att det inte är befogat att sökande i nu aktuellt ärende tar fram en kompletterande skottbullerutredning utöver den trafikbullerutredning som tagits fram. Denna bedömning görs utifrån ett bygglov för ett nytt enbostadshus ca 190 m nordöst om nämnda skjutbana som beviljades 2021 där förhållande var så att slutsatser kan dras för det som nu ska prövas. Av skottbullerutredning i det ärendet, daterad december 2021, framgår att WSP kom fram till att värdena låg långt under Naturvårdsverkets riktvärden. Riktvärdena klarades med ca 10 dBA marginal. Den plats som nu är aktuell ligger inte i förhärskande vindriktning från skjutbana och mellan skjutbana och platsen finns högre terräng.

Vid informell avstämning med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen landar bedömningen i att om man utgår från skottbullerutredningen som gjordes i december 2021 så bedöms inte buller från skjutbanan nå sådan värden att det hindrar byggnation på Kristineberg 2:2. Närheten till E6 och dess bakgrundsljud bidrar till bedömningen. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vill dock understryka att de inte kommer att ställa några krav angående bullerutredning på skjutbanan efter byggnation ifall det skulle vara så att den som bygger huset klagar på buller från banan. Detta ska ha utretts i bygglovsskedet.

Sökande har fått ta del av inkomna yttranden.

Berörda grannar har fått möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis följa intentionerna i fördjupade översiktsplanen och följer kraven i plan- och bygglagen för nylokalisering av två enbostadshus utan att innebära betydande olägenhet på annat sätt. Ansökan bör därmed beviljas.

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 11 050 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen började löpa den 7 mars 2023. Handläggningstiden har förlängts med tio veckor och tidsfristen för att meddela beslut går därmed ut den 27 juli 2023. Eftersom beslut meddelas inom denna tid, har lagstadgade tidsfrister för handläggningen hållits.

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

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa ska därför en avgift om 11 050 kr tas ut (12 kap. 8 § PBL).

---

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 2 maj 2023

Ansökan inkommen den 18 augusti 2023

Situationsplan med marksektioner inkommen den 7 mars 2023

Bullerutredning inkommen den 3 januari 2023

Yttrande från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 30 mars 2023.

Yttrande från VIVAB inkom den 4 april 2023.

Yttrande från Räddningstjänsten inkom den 30 mars 2023.

---

#### **Protokollsutdrag:**

**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.**

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