

Erik Jonas Källback
Vikene berget 1
671 94 Brunskog

BESLUT OM FÖRHANDBESKED

Med stöd av delegation 2025-03-11

§ 2025-000109

Diarienummer: BYGG 2024-000674

Beslutet avser: Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus

Fastighet: VIKENE 1:26 & VIKENE 1:180

Sökande: Erik Jonas Källback

Beslut

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgiften fastställs till 10 364 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan registrerad 2024-11-13

Situationsplan registrerad 2025-02-13

Remissyttrande Miljöstaben registrerat 2025-01-30

Yttrande från angränsande fastighetsägare registrerat 2025-01-12

Yttrande från angränsande fastighetsägare registrerat 2025-01-30

Beskrivning av ärendet

Bygglövsavdelningen mottog den 13 november 2024 en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheterna VIKENE 1:26 (skifte 1) och VIKENE 1:180 (skifte 5). Sökande har efter ansökningstillfället valt att justera husens placering och den uppdaterade, nu gällande situationsplanen, inkom den 13 februari 2025. Handläggningstiden räknas från det datum sökande inkommit med nya handlingar på eget initiativ, d.v.s. 2025-02-13. Beslut har tagits inom den lagstadgade tiden enligt 9 kap. 27 §, PBL.

Fastigheterna VIKENE 1:26 och VIKENE 1:180 ägs av samma fastighetsägare och är belägna i Vikene, Brunskog, cirka 20 km från Arvika centrum. De aktuella markskiftena avskiljs från varandra med en samfällad väg. Sökande önskar stycka av fyra bostadstomter på platsen. Två tomter planeras norr om vägen om drygt 2000 kvadratmeter vardera (VIKENE 1:180, skifte 5) och två tomter planeras söder om vägen om cirka 7000 kvadratmeter vardera (VIKENE 1:26, skifte 1).

VIKENE 1:180 skifte 5 är sedan tidigare bebyggd med ett bostadshus, en ladugård och en komplementbyggnad. VIKENE 1:26 skifte 1 är sedan tidigare bebyggd med ett mindre bostadshus. De nya bostadshusen planeras ca 50–100 meter öst-nordöst om befintlig byggnation. Den aktuella platsen består av avverkad skogsmark. De aktuella



ARVIKA KOMMUN

markskiftena har en sammanlagd areal om ca 4,8 hektar. Platsen omfattas inte av detaljplan och är belägen utanför sammanhållen bebyggelse.

Förutsättningar

På platsen gäller områdesbestämmelser avseende kulturmiljövård för Brunskog-Vikene-Slorud-Årnäs-Gullesbyn-Åmot. Områdesbestämmelsernas syfte är att säkerställa att kulturmiljön i området bevaras. Vid byggnation i området ska bebyggelsen anpassas, vilket innebär att förändringar och nytilskott underordnar och ansluter sig till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering i landskapet, formspråk, volymer, takvinklar, takform, dimensioner, materialval och färgsättning. En del av det aktuella området omfattas av bestämmelsen q och en del omfattas av bestämmelsen q1. Bestämmelserna medför att det införts utökad lovplikt för vissa vanligtvis bygglovsbefriade åtgärder. I bygglovsskedet kommer krav ställas på byggnaders utformning i enlighet med områdesbestämmelserna.

I kommunens översiktsplan ingår den aktuella platsen i området *Landsbygd 2*. I detta område får byggnation ske i begränsad omfattning och i enlighet med kommunens riktlinjer för byggande på landsbygd.

Kommunens riktlinjer för byggande på landsbygd ska följas för hänsynstagande till natur-, landskap- och kulturmiljövården. Jord- och skogsbruk är en viktig del i livskraftiga landsbygder. Hänsyn till fortsatt möjlighet att bedriva jord- och skogsbruk ska tas.

I kommunens riktlinjer för byggande på landsbygd framgår bland annat att placering av bostad på en tomt bör ske utifrån viljan att uppnå en god helhetsverkan och med hänsyn till platsens förutsättningar. Placering ska ske med hänsyn till områdets topografi och på så vis undvika stora schakt- och fyllnadsarbeten som kan uppfattas bli för dominant inslag i landskapsbilden. För skogslandskapet är utgångsläget att tomten utöver anpassning till topografi även bör anpassas till naturlig terräng och vegetation.

För placering och gestaltning av ny bebyggelse vid komplement till bybildning där sådana förekommer inom landskapstypen kan det vara aktuellt med en ökad grad av hänsyn utifrån befintlig bebyggelse för att passa in i landskapsbilden om det förekommer kulturhistoriska värden eller om platsen är belägen i randzonen mot en annan landskapstyp där upplevelsen av bebyggelsen kan bli mer påtaglig. I ett sådant läge krävs avstamp i det uttryck och den utformning som finns på platsen. Detta gäller tomtens såväl som byggnadernas gestaltning.

Yttranden

Berörda sakägare har hörts i ärendet. Två angränsande fastighetsägare har inkommit med synpunkter.

En av fastighetsägarna (FÄ1) framför att den väg som går genom området används av markägare längre in för att kunna ta sig till de skiftena, så att det tas hänsyn till det vid placering av nya tomter. FÄ1 framför också att de har grävd brunn och vill kunna vara med och påverka var avlopp och eventuella diken dras för att skydda dricksvattnet.



ARVIKA KOMMUN

Sökanden har meddelats om det inkomna yttrandet. Bygglövsavdelningen har meddelat FÄ1 om att hänsyn kommer tas till vägen och att grannen kommer höras i samband med anläggning av avlopp på platsen om de är berörda av åtgärden.

I yttrandet från den andra fastighetsägaren (FÄ2) framförs synpunkter om att det planeras många hus på liten yta samt att ny utfart inte är lämplig på väg 69 på grund av krön, kurva och skydd sikt.

Sökande har meddelats om det inkomna yttrandet. Sökanden meddelar att han tillsammans med FÄ2 har träffats och kikat på platsen gemensamt. Infartens placering har justerats efter första förslaget. Bedömning av antal lämpliga tomter på platsen lämnas till kommunen.

I övrigt har inga negativa synpunkter inkommit.

Bygglövsavdelningen har inhämtat miljöstabens yttrande avseende anläggning av avlopp på platsen. Miljöstaben meddelar att det bedöms finnas möjligheter för att lösa vatten och avlopp enligt vad som föreslagits. Det bör om möjligt ordnas en gemensam avloppsanläggning för att minska antal utsläppspunkter i området. I samband med bygglov ska en ansökan om avlopp inkomma till miljöstaben.

Lagrum

Det framgår av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL 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.

Det framgår av 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Det framgår av 2 kap. 2 §, PBL att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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 kap. och 4 kap. 1 - 8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Det framgår av 2 kap. 4 §, PBL 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.

Det framgår av 2 kap. 5 §, PBL att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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.



ARVIKA KOMMUN

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.

Bedömning

Synpunkter har inkommit angående vägen och den nya planerade in- och utfarten. Det finns idag en befintlig in- och utfart till området. Bygglovsavdelningen bedömer att befintlig in- och utfart till området kan användas för tillträde till de nya tomterna. Sökanden har dock planer på att anlägga en ny väg med ny in- och utfart. Om en ny väganslutning blir aktuell är upp till sökanden och ansvaret ligger på denne att ta hänsyn till vägsäkerhet och att anslutning till berörd vägsamfällighet är genomförbar. Den nya byggnationen kommer inte placeras så att framkomlighet på befintlig väg begränsas eller påverkas negativt.

Enligt områdesbestämmelserna som gäller i området ska bebyggelsen anpassas vid byggnation i området, vilket innebär att förändringar och nytillskott underordnar och ansluter sig till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering i landskapet. För placering och gestaltning av ny bebyggelse vid komplement till bybildning där sådana förekommer inom landskapstypen kan det vara aktuellt med en ökad grad av hänsyn utifrån befintlig bebyggelse för att passa in i landskapsbilden om det förekommer kulturhistoriska värden.

Den föreslagna tomtstorleken är två tomter på drygt 2000 kvm och två tomter på cirka 7000 kvm. Bygglovsavdelningen bedömer att platsen är lämplig för byggnation och att de föreslagna tomternas placering och storlek gör det möjligt att bebygga platsen med hänsyn och anpassning till befintlig bebyggelse för att passa in i landskapsbilden.

Åtgärden bedöms lämplig enligt 2 kap. 2, 4, 5 § § PBL. Den planerade bebyggelsen bedöms inte heller innebära någon betydande olägenhet för omgivningen såsom det avses i 2 kap. 9 § PBL.

Åtgärden innebär inte en sådan betydande miljöpåverkan att det krävs någon prövning med detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Platsen bedöms lämplig för den ansökta åtgärden enligt 8 kap. 9 § PBL och ansökan uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL.

Ansökan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan och riktlinjer om byggande på landsbygd. Ansökan strider inte mot gällande områdesbestämmelser.

Positivt förhandsbesked ska därför lämnas.

Avgifter

Avgiften är beslutad enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften för förhandsbeskedet har beräknats genom *Tabell 3 – underrättelse och expediering* samt *Tabell 7 – avgift för besked*.

Tabell 3 – Underrättelse och expediering

Avgift (sakägare > 10 st) = KOM x mPBB x N, där



ARVIKA KOMMUN

KOM = 120
mPBB = 57,3
N = 0,8

Avgift (Kungörelse av beslut i Post- och Inrikes Tidningar) = $KOM \times mPBB \times N +$
faktisk annonskostnad, där

KOM = 5
mPBB = 57,3
N = 0,8
Faktisk annonskostnad = 50 SEK

Tabell 7 – avgift för besked
Avgift (Förhandsbesked) = $100 \times mPBB \times N$, där
mPBB = 57,3
N = 0,8

Upplysningar

Tidsfristen för beslut började löpa 2025-02-13. Beslut har tagits inom den lagstadgade tiden enligt 9 kap. 27 §, PBL.

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja den sökta åtgärden. För att påbörja åtgärden krävs även bygglov och startbesked.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då beslutet om förhandsbesked fick laga kraft.

Beslut om förhandsbesked med diarienummer BYGG 2024-000674 har beslutats av handläggare enligt myndighetsnämndens delegationsordning.

MYNDIGHETSSTABEN
Bygglovsavdelningen

Magdalena Rydén

Bygglovshandläggare

Delgivning

Beslutet delges följande enligt 9 kap. § 41 PBL:

Sökande

Medsökande

Fastighetsägare som yttrat sig i ärendet (2 st)

Delgivning med delgivningskvitto och överklagandeanvisning.

Meddelande om beslutet skickas för kännedom till ägarna av fastigheter som gränsar till den fastighet som beslutet avser enligt 9 kap. § 41 b PBL.

Beslutet kungörs enligt 9 kap. § 41 a PBL i Post- och Inrikes Tidningar
<https://poit.bolagsverket.se>

Information om hur du överklagar ett beslut (överklagande anvisning)

Tycker du att beslutet är felaktigt kan du överklaga det hos Länsstyrelsen i Värmlands län. Överklagandet ska dock skickas in till Myndighetsstaben i Arvika kommun.

Överklagandet ska ha kommit in till Myndighetsstaben inom tre veckor från den dag du tog del av beslutet. Om du inte har delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till Myndighetsstaben inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara skriftligt. I brevet/e-posten ska det framgå:

- Ärendets beslutsdatum, diarienummer och beslutsnummer.
- Varför du tycker att beslutet är fattat på fel grunder och hur du vill att det ska ändras.
- Namn, postadress, e-post och telefonnummer.

Bedöms beslutet vara felaktigt kan det komma att omprövas, i annat fall skickas överklagandet vidare till länsstyrelsen.

Om du anlitar ett ombud ska fullmakt bifogas överklagandet tillsammans med kontaktuppgifter till ombudet.

Skicka din överklagan till:

Bygglovsavdelningen
Östra Esplanaden 5
671 31 Arvika
bygglov@arvika.se

Vid frågor är du välkommen att kontakta Bygglovsavdelningen på tfn 0570-820 12.



