

VIKENE 1:187 – Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Avgift fastställs till 7 811 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Upplysningar

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.

Beslutet kan överklagas. Se bifogas överklagandeavvisning för mer information.

Tidsfristen för beslut började löpa då ansökan var komplett, 2025-08-26. Beslut har tagits inom den lagstadgade tiden enligt 9 kap. 27 §, PBL.

Avgifter

Avgiften för bygglovet har beräknats genom taxa fastställd av kommunfullmäktige genom

- *Tabell 3 – Underrättelser och expediering, Sakägare 6–9 st samt Kungörelse av beslut i Post- och Inrikes Tidningar.*
- *Tabell 7 – Förhandsbesked.*

Kostnaden har beräknats genom formel enligt respektive tabell där faktor mPBB = 58,8 och N = 0,8.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus på fastigheten VIKENE 1:187, markskifte 9.

På platsen gäller områdesbestämmelser avseende kulturmiljövård för Brunskog-Vikene-Slorud-Årnäs-Gullesbyn-Åmot. Områdesbestämmelsernas syfte är att säkerställa att kulturmiljön i området bevaras.

Det aktuella markskiftet har en areal om 1 427 m². Och utgörs av en så kallad lucktomt mellan tre andra bostadstomter. Ny byggnation ska placeras och utformas med hänsyn till omgivningen och landskapsbilden och planeras att uppföras i ett plan med en byggnadsarea om cirka 150 m².

Anslutning till väg är möjlig. Miljöstaben bedömer det som möjligt att lösa avloppsfrågan på platsen.

Tre rågrannar har inkommit med synpunkter i ärendet och sökande har gett möjlighet att bemöta dessa.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse den 27 augusti 2025

Situationsplan inkommen den 19 juni 2025

Beslut om förlängd handläggningstid daterat 1 april 2025

Yttrande 1, från fastighetsägare till VIKENE 1:136, inkommet 29 april 2025

Yttrande 2, från fastighetsägare till VIKENE 1:172, inkommet 29 april 2025

Yttrande 3, från fastighetsägare till VIKENE 2:2, inkommet 29 april 2025

Miljöstabens yttrande avseende avlopp daterat 2025

Ansökan inkommen den 22 januari 2025

Utredning

Bakgrund

Ansökan om förhandsbesked inkom till bygglovsavdelningen den 22 januari 2025. Då ansökan inte var komplett vid ansökningstillfället förelades sökanden om att komplettera ansökan. Den 8 april inkom komplettering i form av en situationsplan.

Remiss avseende avlopp skickades till Miljöstaben, som önskade mer underlag gällande placering av vatten och avlopp för att kunna lämna ett yttrande över ansökan. Den 19 juni inkom sökanden med en uppdaterad situationsplan där placering av avlopp justerats. Kompletta uppgifter om avloppet erhöles vid ett gemensamt platsbesök av bygglovsavdelningen och Miljöstaben tillsammans med sökanden på plats den 26 augusti 2025, då underlaget till ansökan bedömdes vara komplett.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten VIKENE 1:187. Fastigheten VIKENE 1:187 är belägen i Vikene, Brunskog,

och består av totalt nio stycken markskiften. Det aktuella markskiftet har en areal om 1 427 m² och utgörs av en så kallad lucktomt mellan tre andra bostadstomter som är lokaliserade norr, söder och väster om berörd plats. Öster om tomten går en grusväg. Ny byggnation ska placeras och utformas med hänsyn till omgivningen och landskapsbilden och planeras att uppföras i ett plan med en byggnadsarea om cirka 150 m².

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 nytillskott underordnar och ansluter sig till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering i landskapet, formspråk, volymer, takvinklar, takform, dimensioner, materialval och färgsättning. Det aktuella området omfattas av bestämmelsen q. 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 *Areella näringar – Jordbruk*. Byggnation på jordbruksmark kan medges med restriktivitet i enlighet med gällande lagstiftning och kommunens riktlinjer för byggande på landsbygd. Ändring och komplettering av befintlig bebyggelse medges i enlighet med kommunens riktlinjer för byggande på landsbygd.

Kommunens riktlinjer för byggande på landsbygd ska följas för hänsynstagande till natur- landskap- och kulturmiljövärden.

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 av bostad på en tomt bör ske utifrån viljan att uppnå en god helhetsverkan och med hänsyn till platsens förutsättningar. Placering bör ske med så stor grad av hänsyn som möjligt till naturlig topografi och på så vis undvika stora schakt- och fyllnadsarbeten som kan uppfattas bli för dominant inslag i landskapsbilden. Detta blir särskilt påtagligt om det förekommer höga slänter eller stödmurar. Grundläggning rekommenderas generellt ske på lämpligt sätt för att undvika förhöjd sockel och stora markarbeten och i stället förordas anpassning till höjdskillnader genom plintgrund eller suterrängvåning. Framför allt är det viktigt att beakta i mötet mellan tomter. Risken är annars att tomten upplevs för urban och främmande i landskapet.

Placering av ny bebyggelse ska ske med hög grad av hänsyn till bebyggelsetradition, befintlig bebyggelsestruktur och omgivande landskap. Exempel på bedömningsgrunder är hur tidigare bebyggelse har valt placering utifrån topografi och terräng, avstånd till väg, i förhållande till andra byggnader på tomten, riktning för långsida eller gavel etc.

Yttranden

Berörda sakägare har hörts i ärendet. Yttranden har inkommit från tre angränsande fastighetsägare.

En av fastighetsägarna (FÄ1) framför frågor kring ansökan och undrar varför inga mått är inskrivna i ritningen. Avloppstanken ligger för nära tomtgräns och FÄ1 är orolig att dricksvattnet blir påverkat av avloppet.

I yttrandet från en annan angränsande fastighetsägare (FÄ2) ställs frågor om höjd på byggnaden, var vatten ska borrar och vilken uppvärmning som ska finnas i byggnaden. Man framför också 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 skymd sikt. FÄ2 vill inte ha en nybyggnad på tomten 1:187, då de anser att utsikten blir mycket sämre och sänker värdet på deras fastighet.

I yttrandet från den tredje fastighetsägaren (FÄ3) framförs frågor om höjd på byggnaden, vattenbörning, värmesystem och typ av avlopp.

Sökanden har meddelats om de inkomna yttrandena och getts möjlighet att bemöta dessa. Bygglovsavdelningen har meddelat samtliga grannar om att frågor kring byggnadens exakta läge och utformning kommer att utredas i ett framtida bygglov. Avloppsanläggningen kommer kräva tillstånd från Miljöstaben och om de ser att det medför olägenheter för grannar kommer tillstånd inte att kunna ges. En separat prövning av avloppsanläggningen kommer göras. Placering av vatten kommer ske där det är lämpligt med hänsyn till placering av avlopp och ev. borrhål och typ av uppvärmning är inget som hanteras i prövningen av förhandsbesked. Sökanden har valt att inte tillföra någon övrig information.

I övrigt har inga negativa synpunkter inkommit.

Bygglovsavdelningen 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. I samband med bygglov ska en ansökan om avlopp inkomma till Miljöstaben.

Lagstiftning

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.

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

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 1 427 m². Anslutning till väg och anläggande av avlopp bedöms möjligt. Bygglovsavdelningen bedömer att platsen är lämplig för byggnation och att den föreslagna tomtens 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.

Bedömning om barns rättigheter

Ärendet bedöms inte påverka barns rättigheter varför någon barnkonsekvensanalys inte gjorts.

Magdalena Rydén
Bygglövshandläggare

Mats Rydström
Myndighetschef

Beslutet skickas till

Sökanden
Fastighetsägare till
Fastighetsägare till
Fastighetsägare till

Kungörelse

Beslutet kungörs enligt 9 kap. § 41 a PBL i Post- och Inrikes Tidningar.
www.poit.bolagsverket.se

Meddelande

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

2025-09-03

Dnr: MS-2025-383

Arvika kommun
19. Bygglov
671 81 Arvika

Vikene 1:187 – internt yttrande över ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Ärende

Miljöstaben mottog den 9 april 2025 en internremiss avseende ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Vikene 1:187>9. Besök på fastigheten gjordes av miljö- och hälsoskyddsinspektör Catrin Nygren den 9 maj 2025. Fastigheten består av obebyggd mark på 0,1 hektar och ligger i ett kluster med fem andra bebyggda fastigheter runt sig i en backe. Miljöstaben gjorde i ett yttrande 11 maj bedömningen att sökande behöver redovisa hur avlopp och vatten kan lösas tekniskt på Vikene 1:187>9 samt redovisa placering av grannfastigheters vattentäkter för att undvika påverkan på vattentäkter.

Yttrande

Sökande har vid platsbesök den 26 augusti och genom inkomna handlingar redovisat att avlopp och dricksvatten går att lösa på fastigheten genom att en framtida avloppsanläggning får tillåtelse att placeras på hans närliggande fastighet Vikene 1:187>5. Detta innebär att risken för påverkan på grannars vattentäkter kan uteslutas.

MYNDIGHETSSTABEN

Miljöstaben

Catrin Nygren
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

N 6615891

LANTMÄTERIET

