

Beslutsinstans: Byggnadsnämnden

Ärendets ursprung: Bygg- och miljöförvaltningen

Fastighet SKINTABY 12:9 (SKINTABY BÅTMANSTORPET 324) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Fastighetsägare: Karl Johan Sven Hassel

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- meddela att den föreslagna åtgärden om Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.
- Avgiften för beslutet är 18484 kronor.

Villkor

Vidare konstaterar att platsen är utsatt av vägbuller. Villkor ställs därför på att skyddad uteplats och sovrum på tyst sida sker med hänsyn till vägbullret. En ett utlåtande från akustiker ska därför inkomma innan bygglov kan beviljas. Detta villkor ställs med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Handlingar som underlag för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2025-03-11
- Ansökan 2024-11-11
- Situationsplan
- Bilaga ansökan med info om tilltänkta hus
- Länsstyrelsens beslut om upphävt strandskydd
- Remissvar KLM
- Remissvar HEM erinran
- Remissvar PLAN
- Remissvar LBVA
- Remissvar MN
- Epost mellan sökanden och MBN
- Remissvar S:2
- Remissvar S:2
- Remissvar S:2
- Remissvar S:2 erinran

16. Remissvar Skintaby 20:2
17. Remissvar Skintaby 20:2
18. Remissvar Skintaby 20:4 erinran
19. Förlängd handlingstid och kommunikering av erinringar
20. Svar på kommunikationen

Skäl till beslut

Förhandsbeskedet omfattar främst granskning av platsens lämplighet för byggnation enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämnden kan meddela förhandsbesked då förslaget

- inte strider mot Agenda 2030 på dessa mål
- inte motverkar Framtidsplan 2050/ÖP
- inte är strandskydd
- inte är jordbruksmark
- inte kräver detaljplaneläggning

Upplysningar

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Kungörelse och laga kraft

Beslutet kommer att annonseras (kungöras) i Post- och Inrikes Tidningar. Berörda grannar kommer att informeras eller delges beslutet. Om beslutet inte överklagas blir beslutet juridiskt bindande (vinner laga kraft) fyra veckor efter annonseringen och tre veckor efter delgivning.

Utformning och placering

Byggnaderna bör utformas i enlighet med de riktlinjer som redovisas i "Fokus Inland, bygga nytt på landet". Placering och utformning ska ske i nära samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

Tillstånd, anmälan eller dispenser

Det är den sökande som ansvarar för att alla tillstånd och anmälningar.

Åtgärden kräver

- tillstånd från miljönämnden avseende enskilt avlopp

Giltighetstid

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då detta beslut vinner laga kraft enligt 9 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

Görs inte ansökan om bygglov inom den angivna tiden upphör förhandsbeskedet att gälla.

Avgifter för beslutet

Avgiften för beslutet är 18343 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige beslut 31 oktober 2019 § 70. Hur avgiften är fastställd framgår av fakturan som skickas separat.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked gäller uppförande av enbostadshus.

Ärendet har remitterat till kommunala lantmäterimyndigheten i Halmstad (KLM), Miljönämnden (MN), Halmstads Energi och miljö (HEM) och samhällsutvecklingsavdelningen (PLAN), Laholmsbuktens VA (LBVA) och berörda grannar.

Erinran har inkommit från grannar och sökanden har svarat på erinringarna. Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet, det är inte jordbruksmark.

Den samlade bedömningen är att förhandsbesked kan meddelas.

Ärendets beredning

Beredning av ärendet har skett på bygg- och miljöförvaltningens ärendeberedning 12 mars 2025 och byggnadsnämndens presidieberedning 17 mars 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ansökan

Ansökan gäller förhandsbesked för Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus som kom in tisdagen den 11 mars 2025. Sökande avser att stycka av och reglera fastigheten och bygga ett enbostadshus med gemensamhetsanläggningar för enskilt vatten och avlopp.

Kommunicering

Berörda sakägare har fått möjlighet att komma in med synpunkter innan beslutet enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900).

Fastighetsägare till Skintaby 27:1 och delägare till sammfälligheten S:2 framför erinran rörande dagvatten och dricksvatten.

Fastighetsägare Skintaby 20:4 framför erinran rörande anslutningsväg.

Sökanden har svarat på erinringarna och inkommit med reviderad situationsplan.

Inom kommunen

Erinran har inkommit från HEM med information om mått för angöring av slambil m.m.m som är viktiga att beakta inför projektering och byggnation. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer översiktligt att det är möjligt att anordna.

I övrigt har information från övriga remissinstanser inför kommande fastighetsreglering och tillstånd för enskilt avlopp som är bra att veta inför kommande fastighetsreglering och byggnation.

Analys och förslag

Byggnadsnämnden ska på begäran ge förhandsbesked i fråga om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Eftersom fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område ska främst lokaliseringskraven i 2 kap PBL beaktas vid bedömningen i fråga om den föreslagna åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Översiktsplan - Framtidsplan 2050

Åtgärden bedöms ej strida mot Framtidsplan 2050/ÖP.

Agenda 2030

Inget mål är aktuellt

Inget mål är aktuellt

Vägbuller

Skyddad uteplats och sovrum på tyst sida om väg är möjligt att ordna. Bevakas i bygglovsprocessen.

Gällande bestämmelser

Av 2 kap 1 § PBL framgår att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap 2 § PBL anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Vidare framgår att i ärende om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken (MB) tillämpas.

Enligt 2 kap 3 § PBL ska, vid planläggning och annan prövning enligt lagen, hänsyn tas till de ekologiska, sociala och ekonomiska dimensionerna av begreppet hållbar utveckling.

2 kap 4 § PBL anger 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.

Vid ärenden om förhandsbesked ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse eller byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Jord, berg- och vattenförhållandena ska vara lämpliga. Hänsyn ska tas till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Vidare ska man beakta möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Vid planläggning och i andra ärenden ska, enligt 2 kap 6 § andra stycket PBL, bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 2 kap 9 § PBL ställs krav på att kommunen i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning och lokalisering av byggnadsverk

Hur beslutet kan överklagas

Du kan överklaga beslutet till Länsstyrelsen i Hallands län, se bilaga.

Vem som är handläggare

Handläggare av denna tjänsteskrivelse är Christer Grund.

Bygg- och miljöförvaltningen
Karin Gjörtler Förvaltningschef

Bilagor

1. Hur beslutet kan överklagas

2. Handlingar som ingår i beslutet

Beslutet skickas till

Delges med upplysning om hur beslutet kan överklagas

- Fastighetsägarna Skintabo 20:4, 27:1 och S:2 med erinran.

Kopia för kännedom

- Fastighetsägare eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet och övriga sakägare till fastigheterna enligt sändlista i ärendet,
- Annonsering i Post- och Inrikes Tidningar.