

Diarienummer
BMK 2024-000030

Husby 1:23

Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus

Förslag till beslut:

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Husby 1:23 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden tar inte ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 Kap. 8 § PBL då avgift redan har avlagts.

Villkor:

Bostadshusen ska utformas 1-1,5 plan med sadeltak och i övrigt harmonisera i skala/volymp, färg och material med omgivande bebyggelse.

En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå ska placeras på ett avstånd om minst 5 meter från närmaste anläggningsdel.

Bostadshusen och eventuella komplementbyggnader ska placeras så att varje byggnad anpassas efter den enskilda tomtens topografi och förutsättningar för att undvika sprängning av berg och uppfyllnader.

Slutlig placering och utformning hanteras i ansökan om bygglov. Skriften "bygga på landet" ska användas för råd och inspiration inför bygglovsansökan.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Husby 1:23, som ligger utanför detaljplanerat område men inom riksintresseområde kulturmiljö. Aktuell plats ligger på en "skogsudde", omsluten av åkermark. Tilltänkta avstyckningar är omkring 2 000 kvadratmeter vardera.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Husby 1:23, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom riksintresseområde kulturmiljö. Aktuell plats ligger på en "skogsudde", omsluten av åkermark. Tilltänkta avstyckningar är omkring 2 000 kvadratmeter vardera. Tilltänkta avstyckningar ligger vid Lagga kyrkby där det bland annat finns skola, kyrka och före detta prästgård. Områdesbestämmelser finns vid kyrkan.

Motiv till beslut

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och prövning ska därmed göras mot 9 kap. 31 § PBL. Bland annat ska plankrav enligt 4 kap. 2 § utredas. 4 kap. 2 § punkt 1 säger följande: "Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt."

I detta fall, med fyra nya enbostadshus på aktuell plats delar vi inte uppfattningen som förvaltningen gör att det blir en ny sammanhållen bebyggelse vilket också detaljplaneprogrammet för Lagga kyrkby Dnr 2010/20005-1 visar. Därmed anser vi att denna ansökan inte behöver föregås av en detaljplan. I detaljplaneprogrammet står också att viss bebyggelse norr om väg 1052 kan tillåtas och den nya bebyggelsen kan då också inbäddas i vegetationen som man gjort på andra platser i det aktuella området.

Vi bedömer inte att en byggnation norr om väg 1052 blir avvikande från nuvarande bebyggelsemönster i det här läget. Nya bostäder på den här platsen kommer inte att vara i exponerat läge då byggnaderna placeras i en skogsdunge som gör att byggnaderna inte kommer att vara framträdande, iögonfallande eller utmärka sig på något negativt sätt. Vi delar därmed ej uppfattningen att byggnaderna kommer att innebära att Lagga husby kommer att uppfattas på ett väsentligt annorlunda sätt på håll.

Vi håller med om att det finns flera intressen på platsen för föreslagen byggnation när det rör kulturmiljö, naturmiljö, vatten, avlopp och trafik. Lagga kyrkby är en äldre by och det finns bland annat kyrka, före detta prästgård och områdesbestämmelser. Eventuell nybyggnation bör ske med försiktighet och vi anser att i detta fall kan man bevilja förhandsbesked utan att först ha kravet med att detaljplanelägga. För att säkerställa ovanstående regleras detta genom ovan nämnda villkor av förhandsbeskedet.

Siktlinjerna från åkerlandskapet påverkas ej heller väsentligt och vi anser därmed att ansökan ska beviljas.

Lagga kyrkby är i översiktsplanen markerad som utvecklingsområde för bebyggelse utanför tätorter. Den tilltänkta bebyggelsen följer helt den politiska viljan att bygga småskaligt med låg bebyggelse utanför centrum.

Slutsats:

Vi anser inte att ansökt åtgärd skulle kräva en föregående detaljplaneläggning och därmed kan hanteras inom en ansökan om förhandsbesked och därmed också beviljas.

Ivan Krezić ordförande i bygg- & miljönämnden för (KNU)