



Handläggare:
Johan Karlsson
0370-67 81 31
johan.karlsson@vaggeryd.se

Per-Erik Johansson
Mörkebo 1
568 92 Skillingaryd

Förhandsbesked för nybyggnad av 6 st enbostadshus

Fastighet:

Mörkebo 1:2

Förslag till beslut:

Miljö- och byggnämndens beredning föreslår nämnden att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av 6 st enbostadshus inom fastigheten Mörkebo 1:2.

Sammanfattning av ärendet:

Vaggeryds kommuns översiktsplan anger inga allmänna intressen på platsen.

Söder om de tänkta 6 enbostadshuset har det sedan tidigare lämnats positivt förhandsbesked för nybyggnad av 4 enbostadshus.

1. En ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen
2. En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang
3. Ett nytt byggnadsverk vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande
4. Ett nytt byggnadsverk som placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor
5. En åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

En ny sammanhållen bebyggelse kommer att skapas där de 6 tänkta fastigheterna placeras. Utifrån omfattningen av bebyggelsen så bedöms det att bebyggelsen kan prövas med ett förhandsbesked.

Följande ska prövas i det enskilda fallet om ärendet kan hanteras med förhandsbesked eller om det krävs detaljplan:

- Markens lämplighet för den avsedda åtgärden.
- Markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för.
- En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras.



- Byggnaden/byggnaderna ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten.
- Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt.
- Närliggande anläggningar såsom skjutbanor, idrottsanläggningar och lantbruk är exempel på annat som ska beaktas.
- Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden. Vatten och avlopp måste också gå att ordna

Marken består av berg och morän och bedöms vara lämplig för bostäder.

Markområdet är skogsmark, att bebygga aktuellt område kommer inte att försvåra möjligheten att bedriva ett aktivt skogsbruk inom fastigheten.

Vaggeryds kommuns översiktsplan anger inga allmänna intressen och några andra intressen har inte funnits när ansökan utretts. Det får anses att det enskilda intresset att bebygga fastigheten med ytterligare 6 bostadshus väger tyngre än de allmänna intressena på platsen.

Byggnaders utformning hanteras i bygglovsskedet men utformningskrav kan villkorsbestämmas i förhandsbeskedet.

Avstånd mellan fastigheter är tillräckliga för att kunna tillgodose vägar, ledningar i mark och luft.

Väg är möjlig att anlägga och är redovisad på ansökan, VA-ansökan är inlämnad.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer att förhandsbesked för nybyggnad av 6 enbostadshus på aktuell plats kan lämnas.

Yttrande från stadsarkitekt inhämtas av miljö- och byggförvaltningen.

Stadsarkitekten anför följande:

”Ny bebyggelse bör planeras genom en detaljplanprocess med tanken på omfattning och komplexitet av önskad åtgärd och med hänsyn tagen till olika allmänna och enskilda intressen som behöver utredas vidare. Detta görs bäst i det demokratiska detaljplaneplanprocessen.

Oavsett om åtgärden hanteras genom förhandsbesked eller detaljplanprocess, skulle utformning av ny bebyggelse behöva ses över. Etablering av nya villatomter behöva exempelvis planeras i mindre grupper med skogspartier mellan grupperna. Detta för att skapa en struktur som tar hänsyn till den rådande landskapskaraktären i området.”

Miljö- och byggnämndens beredning håller inte med om att stadsarkitektens förslag om att bebyggelsen behöver planeras i mindre grupper med skogspartier mellan grupperna är behövligt i aktuellt ärende.

Miljö- och byggnämndens beredning ställer sig positivt till sökt förhandsbesked.

Miljö- och byggnämndens beredning vill dock upplysa om att ska ytterligare bostäder uppföras i området så kommer krav ställas på detaljplan.

Gällande lagstiftning:

Plan- och bygglagen kap. 2 § 2:

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.

Plan- och bygglagen kap. 2 § 5 pkt 3:

Vid ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att anordna vattenförsörjning och avlopp.

Miljöbalken kap. 3 § 4:

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vaggeryds kommuns översiktsplan, 2012:

Levande landsbygd (s.54)

Kommunen har en positiv syn till att ge lov för landsbygdsboende. För att bevara biologisk mångfald och jordbruksmark anser Vaggeryds kommun att nya bostäder alltid i första hand bör lokaliseras på skogsmark och inte åkermark. Detta för att inte inkräkta på befintliga jordbruksnäringar eller djurhållning.

Miljö- och byggnämnden sammanträder:

2021-10-26

Handläggare:

Johan Karlsson