



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK 2024-000365
2025-07-15

1 (7)

Johan Daniel Moberg
MUNKADAMMSVÄGEN 9
432 65 VÄRÖBACKA

VÄRÖ-BACKA 6:28 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900 PBL),
2. ta ut en avgift om 23 339 kr.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan inkommen den 27 maj 2025

Villkor

- Byggnader i max en våning kan tillåtas.
- Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak.

Upplysningar

- Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov för åtgärden inte har sökts inom två år från det att detta beslut om förhandsbesked fått laga kraft (9 kap. 39 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL).
 - Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden innan bygglov har beviljats och startbesked getts (9 kapitlet 39 § plan- och bygglagen, PBL).
 - Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan tillåtas är bindande om ansökan om bygglov sker inom två år från det att förhandsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 18 § PBL).
- Byggnadsnämnden är vid lovprövningen endast bunden av det som prövats i förhandsbeskedet.

- Byggnationen bör anpassas till omgivningen och efter markens naturliga förutsättningar. Större uppfyllnad/sprängning bör inte utföras.
- En förenklad nybyggnadskarta med höjder ska ligga till grund för situationsplan i samband med framtida bygglovsansökan. Sockelhöjder på befintliga byggnader på grannfastigheter bör redovisas för bedömning av en god anpassning.
- Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ska beaktas. Tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för avloppsanläggningen.
- Dagvattenredovisning ska lämnas in i samband med framtida bygglovsansökan. Behov av fördröjning av dagvatten ska beräknas och redovisas.
- Yttrande från Ellevio AB ska beaktas. Bland annat har Ellevio markförlagda ledningar vid befintlig infart till Värö-Backa 6:28. Inför schaktningsarbeten eller andra markarbeten i närheten av våra ledningar ska kabelanvisning beställas via ledningskollen.se och eventuella åtgärder vidtas för att undvika skada på våra ledningar.
- Fastigheten ligger inom Ringhals yttre beredskapszon. Mer information finns på Länsstyrelsen Hallands hemsida.
- Det är den sökande som ansvarar för att alla tillstånd, dispenser och anmälningar finns och görs innan åtgärden påbörjas.

Giltighetstid

Detta beslut gäller under två år räknat från beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet innebär inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Bygglovshandlingar ska inlämnas till byggnadsnämnden för erhållande av bygglov.

Anvisning för betalning

Avgifter betalas mot faktura som skickas separat.

Skäl för beslut

Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för möjligheten att uppföra ett enbostadshus. Föreslagen tomtplats ligger i anslutning till befintlig bebyggelse längs med Munkadammsvägen. I dagsläget är området ett bostadsområde som bedöms utgöra en sammanhållen bebyggelse.

Föreslagen tillfart redovisas från söder via befintlig infart till Värö-Backa 6:28 och 6:29. Markområdet sluttar från norr till söder med en nivåskillnad på ca 2 meter.

Ansökan omfattade inledningsvis förslag på två tillkommande bostadshus. Under handläggningen och efter återkommande dialog med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har sökanden inkommit med en reviderad ansökan som omfattar förslag på ett tillkommande bostadshus.

Området ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Föreslagen tomt ligger inom VA-bevakningsområdet Åkraberg.

Busshållsplats finns drygt 900 meter sydväst om föreslagen tomtplats vid Sunnvära.

Kommunens fördjupade översiktsplan för norra kusten har förklarats inaktuell genom beslut i kommunfullmäktige den 18 juni 2024, § 98, om antagande av planeringsstrategi.

Hela kustområdet väster om E6 är av riksintresse för rörligt friluftsliv och berörs av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, vilket berör den aktuella platsen och inom vilket hänsyn till natur- och kulturvärden ska tas.

Yttranden

Berörda grannar har beretts möjlighet att komma in med synpunkter.

En granne på fastigheten Värö-Backa 10:19 har inkommit med synpunkter på ett tidigare förslag då ansökan gällde två tomter. Bland annat framfördes följande synpunkter:

- Garageinfart bör flyttas till samfällighetsvägen. Befintlig väg tillhör Värö-Backa 10:19 och där ligger en dagvattenledning som troligtvis har legat där sedan 60-talet. Där ligger även fiber som går till Värö-Backa 10:25.
- Håller man sig till befintlig marknivå, bygger enplanshus med normala taknivåer och tar hänsyn till punkterna 1-3 så har vi inget att invända.

Grannar på fastigheten Värö-Backa 21:17 har inkommit med synpunkter på ett tidigare förslag då ansökan gällde två tomter. De motsätter sig föreslagen byggnation och framför bland annat oro för översvämningsrisk och oro för förorening av sitt dricksvatten.

Yttrande från Ellevio AB inkom den 13 maj 2014. Av yttrandet framgår bland annat att Ellevio har en markförlagd lågspänningsledning som kan komma att beröras av föreslagen åtgärd. Ledningen är belägen längst den befintliga infartsvägen till Värö-Backa 6:29. Vi behöver ha tillgång till ledningarna för tillsyn, reparation och underhåll.

Inför schaktningsarbeten eller andra markarbeten i närheten av våra ledningar ska kabelanvisning beställas via ledningskollen.se och eventuella åtgärder vidtas för att undvika skada på våra ledningar. Exempelvis vid anläggning av avloppsanläggning och ny infartsväg. Eventuell flytt av ledningen bekostas av exploitören. Flytt av ledning beställs via vår hemsida www.ellevio.se. Vi har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter. I en skrivelse som inkom den 12 juni 2024 framför sökanden bland annat att de är väl medvetna om att det krävs en väl fungerande dagvattenlösning, infiltration och dricksvattenlösning. Fastigheten längst ner på den östra sidan av Munkadammsvägen har nyligen anlagt ett större rör i änden på diket som leder vattnet under vägen till bäcken som leder mot Viskan vilket har lett till stora förbättringar. Vi kommer även ha dialoger i vägföreningen om vikten av att se till att diken och alla anslutningsrör inte är igensatta.

Sökanden har även inkommit med en dagvatten- och avloppsutredning gjord av inviatech AB.

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MHF) inkom den 16 juni 2025. Av yttrandet framgår bland annat att MHF bedömer att en avloppsanläggning för WC samt bad-, disk-, och tvättvatten för ett hushåll (1-5 pe) kan utföras på föreslagen avstyckning på fastigheten. Det rekommenderas dock att placera avloppet norr om avstyckningen för att öka avståndet till den nedströmsliggande vattentäkten Värö-backa 6:27.

Detta minskar risken för föroreningar och säkerställer en bättre skyddszon för dricksvattnet. Att anlägga avloppet norr om fastigheten bidrar även till att dagvattenhanteringen inte påverkar avloppet negativt (beroende på vald avloppsteknik). Angående det nya förslaget för placeringen av dricksvattenbrunnen som ska betjänas av nytt hushåll, bedömer MHF att det rekommenderade avståndet uppnås.

Bedömning

Detaljplan inom området saknas. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, och åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt denna lag.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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 (1998:808), MB, ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid prövning av ärenden enligt denna lag och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt bland annat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

En granne har inkommit med synpunkter gällande tillfarten till den norra tomten i det ursprungliga förslaget eftersom tillfarten ansluter mot befintlig väg som tillhör fastigheten Värö-Backa 10:19 där befintlig dagvattenledning och fiber finns.

En granne motsätter sig föreslagen byggnation (inledningsvis två enbostadshus) och tillsammans med en annan granne har de framfört synpunkter som främst rör oro för att föreslagen byggnation ska innebära problem med dagvatten och befintliga vattentäcker.

Efter att ansökan har reviderats till att gälla en tomt i stället för två har miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömt att det finns förutsättningar att utföra en avloppsanläggning för den föreslagna tomten. Att anlägga avloppet norr om fastigheten bidrar även till att dagvattenhanteringen inte påverkar avloppet negativt. Angående det nya förslaget för placeringen av dricksvattenbrunnen bedömer miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att rekommenderade skyddsavstånd kan uppnås.

Enligt nu aktuellt förslag gällande en tomt redovisas tillfart från söder via befintlig infart till Värö-Backa 6:28 och Värö-Backa 6:29 och berör inte längre fastigheten Värö-Backa 10:19 avseende tillfartsväg.

Bedömningen är att föreslaget bostadshus följer den befintliga bebyggelsestrukturen i området och att ett tillkommande bostadshus inte ska innebära någon betydande olägenhet för omgivningen. Föreslagen åtgärd bedöms sammanfattningsvis vara lämplig på platsen och följer kraven i 2 kap. PBL. Ansökan ska därmed beviljas.

Enligt kommunfullmäktiges fastställda taxa är avgiften 23 339 kr (12 kap. 8 § och 10 § PBL). Tidsfristen startade den 27 maj 2025. Tidsfristen för att meddela beslut går därmed ut den 5 augusti 2025. Eftersom beslut meddelas inom aktuell tidsfrist ska avgiften tas ut.

Beslutsunderlag

Ansökan inkommen den 4 mars 2024

Yttrande från granne Värö-Backa 10:19 inkom den 12 maj 2024

Yttrande från Ellevio AB inkom den 13 maj 2024

Yttrande från granne Värö-Backa 21:17 inkom den 5 juni 2024

Sökandens bemötande inkom den 12 juni 2024

VA- och dagvattenutredning inkom den 29 oktober 2024

Reviderad situationsplan inkommen den 27 maj 2025

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inkom den 16 juni 2025

För byggnadsnämnden enligt delegation

Maria Hall
Bygglovhandläggare
Stadsbyggnadskontoret

Beslutet delges med överklagandehänvisning
Sökande och fastighetsägare till Värö-Backa 6:28, Värö-Backa 10:19 och
Värö-Backa 21:17.

Meddelande om beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Meddelande om kungörelsen skickas till fastighetsägare eller innehavaren
av en särskild rätt till en tomt eller fastighet och övriga sakägare till
fastigheterna enligt sändlista i diariet.