

**§ 25 Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus
(BYGG 2016-000988), Kolbergsbo 1:26**

MYN0401/17

Beslut

1. Positivt förhandsbesked meddelas enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen med villkoren att;
 - ny bebyggelse ska anpassas väl till platsen, i enlighet med yttrande från kommunantikvarien.
 - en godkänd anläggning för enskilt VA kan säkerställas.
2. Avgiften beräknas till 7 753 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige) Faktura skickas separat.

Sammanfattning/bakgrund

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Kolbergsbo 1:26. Fastigheten omfattas inte av detaljplan och är belägen utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården och som sammanfaller med Världsarvet Falun. Fastigheten omfattas av kartering avseende värdefulla odlingslandskap samt omfattas av fördjupad översiktsplan för Sundborn. Av ansökan framgår att en enskild anläggning för VA avses att ordnas.

Nämndens bedömning/konsekvenser

Berörda sakägare har hörts i ärendet. Fastighetsägarna till fastigheten Kolbergsbo 1:9 har inkommit med yttrande och anger följande; - *Vi vill bara bekantgöra att marken öster om fastigheten är jordbruksmark som brukas. Vederbörlig hänsyn bör tas till detta vid planering av avloppssystem.*

Kommunantikvarien inkom den 2016-12-28 med yttrande och anger bl.a. följande;
- *Det finns inga kända fornlämningar på fastigheten. Jag vet inte om befintliga rösen omfattas av biotopskydd. Fastigheten ligger inom bevarandevärt odlingslandskap. Den ligger också inom område som utgör riksintresse för kulturmiljövården och som sammanfaller med området för Världsarvet Falun. Sundborns dalgångs värden är främst kopplade till kopparhanteringen och det odlingslandskap som vuxit fram kring de brukande bergsmännen. Området karaktäriseras också av ensamliggande storgårdar i ett öppet landskap. I rekommendationerna för områdets bevarande anges att det är viktigt att landskapet hålls öppet. Stor försiktighet bör råda med ytterligare fritids- eller villabebyggelse i dalgången för att karaktären av stora ensamliggande gårdar och ett öppet odlingslandskap ska kunna bibehållas. För Hobbörn bör ingen ny bebyggelse tillåtas mellan vägen och Sundbornsån. Området har således stora kulturhistoriska värden att förhålla sig till. Den aktuella platsen har dock en sådan placering i landskapet och ligger i anslutning till en förhållandevis modern villa, vilket gör att fastigheten känns möjlig att bebygga. Den har dessutom varit bebyggd tidigare. Dock måste en till platsen väl anpassad byggnad väljas. Det är också viktigt att marken anordnas på ett varsamt sätt.*




Nedanstående ska beaktas;

- *Tillkommande bebyggelse ska anpassas till omgivande byggnaders skala, struktur och material.*
- *Bebyggelsen ska placeras traditionellt på tomten, med fristående ekonomibyggnader som helst placeras i vinkel till bostadshuset så att ett gårdstun uppstår.*
- *Byggnader ska ha traditionella proportioner i 1-2 våningar där bredden på huset får vara max dubbla byggnadshöjden.*
- *Tak bör vara sadeltak med taklutning på ca 30 grader, takfot bör vara öppen och ha taksprång som inte är längre än 50 cm. Takmaterial i rött tegel eller falsad plåt.*
- *Fasadmateriäl i trä målad i traditionell kulör, helst falurött eller andra traditionella kulörer i lite dovre färgskala. Inte svarta eller vita fasader.*
- *Markens anordnande är viktig. Utfyllnad, urschaktning, stödmurar och stora hårdgjorda ytor skall undvikas. Trädäck ska undvikas eller placeras i marknivå.*

Under förutsättning att ovanstående beaktas kan förhandsbesked beviljas ur kulturhistorisk synpunkt.

Miljöinspektör vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har granskat ärendet och anger följande; - *Sökande har grävt provgropar på fastigheten. Sökande har även lämnat in en enkel skiss på hur de avser att placera vatten- och avlopp samt även medgivande från grannen på Kolbergsbo 1:9 att få gå närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Markmaterial och begränsat utrymme gör att traditionell infiltration inte är lämplig som lösning. Det finns dock andra möjligheter för avloppet där utsläppet av renat avloppsvatten klarar ett sämre markmaterial och kräver mindre yta än traditionell infiltration. Den exakta utformningen av avloppet får dock göras i samband med prövningen av tillståndsansökan som ska göras enligt miljöbalken. Byggavdelningen bör informera den sökande om detta. För dricksvattnet bedömer vi att det finns tillräckligt utrymme att söka efter vatten inom planerad avstyckning (!). Rekommenderat avstånd mellan dricksvatten och slamavskiljare/reningsverk är 20 meter. Rekommenderat avstånd mellan bergsborrade brunnar är minst 30 meter enligt SGU:s normbrunn -07. Om bergvärme planeras så gäller samma avstånd mellan bergvärme- bergvärme och bergvärme- dricksvatten. Dricksvatten bör placeras uppströms bergvärmen.*

Yttranden från fastighetsägare till Kolbergsbo 1:9 och kommunantikvarien har kommunicerats till sökande. Sökande har den 2017-02-14 meddelat att de tagit del av yttranden och att de inte har några synpunkter över dessa. Sökande har meddelat handläggande tjänsteman att de önskar få ärendet prövat vid myndighetsnämndens sammanträde den 2 mars. Meddelande från miljöinspektör avseende förutsättningen att ordna enskilt VA inkom 2017-02-20, efter granskning av analysvar från jordprover. Yttrandet har därför inte hunnit kommuniceras skriftligen till sökande enligt praxis. I samförstånd med sökande föredrog därför handläggande tjänsteman yttrandet från miljöinspektör muntligen, per telefon den 2017-02-20, inför detta beslut. Sökande framförde inga synpunkter över detta och ville fortsatt få ärendet prövat på myndighetsnämndens sammanträde den 2 mars.



Myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor anser att kraven i Plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31 § får anses kunna uppfyllas. Med en anpassad och lämpligt placerad byggnad utifrån förutsättningarna på platsen, och med en utformning som är i enlighet med kommunantikvariens yttrande, kan kraven 8 kap 1 och 9 §§ uppfyllas. Någon betydande inverkan på landskapsbilden bedöms därmed inte föreligga och förslaget bedöms därför också vara i enlighet med *fördjupad översiktsplan för Sundborn* med avseende på riktlinjer och principer för ny bebyggelse i dalgången. Det kan också konstateras finnas förutsättningar för en enskild anläggning för VA, dock inte för traditionell infiltration. Markanvändningen enligt kap 2 i anslutning till befintlig bebyggelse får anses lämplig. Någon betydande olägenhet i PBL:s mening bedöms inte behöva uppstå för omgivningen. Mot ovanstående bakgrund bör förhandsbesked beviljas med de villkor som framgår av beslutet.

Upplysningar

1. Beslutet upphör att gälla om bygglov inte söks inom två år från den dag detta beslut vinner laga kraft.
2. Förhandsbesked innebär ingen rätt att påbörja sökt åtgärd.
3. Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.
4. Åtgärden kräver tillståndsansökan i särskild ordning enligt miljöbalken avseende enskild anläggning för VA. (Kontakta miljöinspektör vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 023-830 00)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-02-20

Beslut skickas tillSökanden RMB
Fastighetsägarna

Fastighetsägaren till Kolbergsbo 1:9

Underrättelse om beslutet skickas per brev till berörda sakägare och införs i Post- och Inrikes Tidningar



Så här gör du för att överklaga:

1. Myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor måste ha fått din överklagan **inom tre veckor** från den dag du fick **del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas till prövning.
2. **Överklagan ska vara skriftlig.** Skriv ett brev och sätt rubriken "Överklagande till Länsstyrelsen i Dalarnas Län". Om du mejlar in överklagandet, ange detta som ärenderubrik.
3. I början av brevet skriver du **vad** beslutet gäller, **diarienumret** på beslutet och **datumet** då Myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor fattade beslutet.
4. Beskriv sedan **hur** du vill att beslutet ändras och **varför**.
5. I brevet ska du också skriva ditt namn, adress och andra **kontaktuppgifter** och gärna ditt personnummer.
6. Skicka med de **handlingar** eller annat som du tycker är viktiga för ärendet.
7. **Skriv under!**
8. Skicka brevet till:

Myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor
Falu kommun
791 83 Falun

Eller mejla till:
myndighetsnamnden@falun.se

OBS! Överklagandet måste ha kommit till nämnden senast tre veckor efter att du fått beslutet.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

När myndighetsnämnden för bygg och miljöfrågor får ditt överklagande
Först kontrollerar vi om det kommit in i rätt tid, det vill säga inom tre veckor efter att du fått beslutet. Därefter bedömer vi om det går att ändra beslutet på det sätt som du önskar. Om vi anser att vi inte kan ändra beslutet, skickar vi ditt överklagande vidare till länsstyrelsen i Dalarnas län. Vi meddelar dig om ditt överklagande skickas till länsstyrelsen.

Om du har frågor om hur du överklagar

Du kan kontakta oss på avdelningen Bygg och miljö om du har frågor om hur du överklagar, på tel. 023 – 830 00 eller e-post myndighetsnamnden@falun.se. Skriv diarienumret på beslutet i ärenderubriken på meddelandet.

