



Derome Hus AB  
STÅLGATAN 7  
432 32 VARBERG

## Förenklad delgivning

Härmed delges du beslut från byggnadsnämnden i ovan angivet ärende. Beslutet delges med förenklad delgivning (se vidare information nedan).

Vänliga hälsningar  
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Vänerns kommun, 462 85 Vänernsberg  
Telefon: 0521-72 13 13  
E-post: byggnad@vanernsberg.se  
Hemsida: www.vanernsberg.se

**\* Förenklad delgivning** innebär att beslutet skickas till dig i vanligt brev eller genom e-post. Nästa arbetsdag skickar vi ett kontrollmeddelande till dig om att vi har skickat beslutet. Meddelandet skickas på samma sätt som beslutet. Hör vi inget ifrån dig kommer du anses vara **delgiven** 14 dagar efter att beslutet har skickats till dig. Vill du överklaga beslutet ska du göra det inom 3 veckor efter att du blivit delgiven.

---

### Miljö- och byggnadsförvaltningen

Postadress  
462 85

Besöksadress  
Sundsgatan 29

Telefon  
0521-72 10 00

E-post  
byggnad@vanernsberg.se

Hemsida  
www.vanernsberg.se



Vänersborgs kommun

## Så här överklagar du byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Överklagandet ska dock **skickas eller lämnas** till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämndens adress är:  
byggnad@vanersborg.se.

Skickar du med vanlig post är adressen:

**Byggnadsnämnden  
Vänersborgs kommun  
462 85 Vänersborg.**

Överklagandet ska ha kommit in till byggnadsnämnden **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet**. Är du osäker på när tiden går ut kan du kontakta byggnadsnämnden.

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar byggnadsnämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet till länsstyrelsen.

Överklagandet ska vara skriftligt. I skrivelsen ska du ange:

- ditt namn, adress, telefonnummer och eventuell e-postadress
- vilket beslut du överklagar, till exempel genom att ange beslutdatum och ärendenummer
- hur du anser att byggnadsnämndens beslut ska ändras och varför det ska ändras.

---

### Miljö- och byggnadsförvaltningen

Postadress  
462 85

Besöksadress  
Sundsgatan 29

Telefon  
0521-72 10 00

E-post  
byggnad@vanersborg.se

Hemsida  
www.vanersborg.se



2022-01-18

B N § 8

BYGG.2021.466

## Ansökan om förhandsbesked

**Fastighet:** BJÖRKÅS 1:19, VÄNERSBORG  
**Ärendet avser:** Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus  
**Sökande:** Derome Hus AB, HELENA ANDERSSON

---

### Beslut

Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked om att den sökta åtgärden kan tillåtas. Bygglov kan därför påräknas. Nedanstående villkor gäller.

### Villkor

Förhandsbeskedet gäller för redovisad omfattning, placering och huvudsaklig utformning enligt ansökan.

Dessutom gäller följande villkor för att bygglov ska kunna ges:

- Vid behov av markavvattning måste tillstånd sökas hos länsstyrelsen.
- En översiktlig naturvärdesinventering (NVI) behöver genomföras under lämplig period för att utreda eventuell förekomst av fridlysta arter.
- Byggnationen ska utformas och anpassas till landskapsbilden och områdets byggnadstradition genom att bygga i maximalt en våning med inredd vindsplan (1,5-planshus).

Beslutet fattas med stöd av stöd av 9 kap. 17, 18, 31 och 39 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

### Skäl för beslutet

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. 4-5 §§ (markens lämplighet) och 8 kap. 9 § PBL (byggnationens lämplighet med hänsyn till landskapsbild och natur/kulturvärden).

**Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat):** Förhandsbesked 8 846 kr

### Handlingar som ingår i beslutet:

Situationsplan inkommen 2021-11-26

---

### Upplysningar till sökanden

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft. Detta framgår av 9 kap. 39 § PBL.



2022-01-18

Markavvattning kan kräva tillstånd från länsstyrelsen eller annan anmälan enligt Miljöbalk. Vid förekomst av fridlysta växter eller djur behöver artskyddsförordningen beaktas.

## Ärendebeskrivning

### Ansökan

Ansökan avser förhandsbesked.

Sökanden planerar att avstycka en tomt på ca 1 500 kvm för byggnation av ett enbostadshus i 1,5 plan med tillhörande mindre komplementbyggnad.

### Planförhållanden

Området ligger utanför detaljplan. Översiktsplan ÖP2017 anger B1 Område för tätortsutveckling och N4 Värdefullt naturområde med rekommendationer (berörd del):

B1: Tätortsutveckling ska ske inom utpekade områden. Ny bostadsbebyggelse bör i första hand planeras genom förtätning eller i direkt anslutning till befintliga tätortsområden.

N4: Värdefulla naturområden ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön eller påverka vattenkvaliteten i vattendrag negativt.

Rekommendationerna innebär bland annat en avvägning av den enligt B1 möjliga tillkommande bebyggelsens påverkan på naturvärdena.

### Yttranden

#### Yttranden - remissinstanser

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* ser ytterligare utredningsbehov i form av en NVI under april/juni-perioden samt hänvisar till eventuellt nödvändiga dispenser och anmälningar.

*Kretslopp och vatten* har inget att erinra. Fastigheten ligger i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

*Gatuenheten* har inget att invända gällande ansökan men hänvisar till Gumsevägens begränsade lämplighet för ökad trafik.

*Lantmäteriet* har ingen erinran.

#### Yttranden - kända sakägare/andra berörda boende

Berörda sakägare på fastigheterna Björkås 1:176, Björkås 1:180, Björkås 1:181, Björkås 1:182, Kråkvickern 1, Kråkvickern 2, Kråkvickern 3, Kråkvickern 4 och Kråkvickern 7 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Synpunkter har framförts av sakägare till fastigheterna Björkås 1:181, Björkås 1:182 och Kråkvickern 3.

Sammantaget handlar synpunkterna om att man anser att:

- den befintliga marken på fastigheten Björkås 1:19 är för sank för byggnation och att markavvattning inte får påverka andra fastigheter,
- djur- och växtlivet kan påverkas negativt,
- Gumsevägen och vägen in till fastigheten inte är lämplig för ökad trafikbelastning och att
- byggnationens höjd kan ha negativ påverkan på området.

Byggnadsnämndens bemötande av inkomna synpunkter återfinns under rubriken Bedömning.



2022-01-18

### **Kommunicering (synpunkter inför beslut)**

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 26 § PBL. Sökande har yttrat sig och ändrat sin ansökan från att söka förhandsbesked för två enbostadshus i två våningar till att söka för endast ett bostadshus med 1,5 våningsplan. Ändringen har ändrat förvaltningens ställningstagande. Se under rubriken Bedömning.

### **Bedömning**

Den sökta åtgärdens lokalisering bedöms ur allmän synpunkt uppfylla plan- och bygglagens krav. Den planerade tomten ingår i ett område som enligt gällande översiktsplan är avsett för tätortsutveckling. Lokalisering sker i anslutning till befintlig bebyggelse men även i angränsning till lantlig miljö som kan medföra störningar från djurhållning i form av exempelvis lukt, ljud eller allergener som framtida boende får accepteras. Även eventuella skador på tomten orsakade av vilt måste accepteras i lantlig miljö.

Annan lagstiftning som miljöbalken och artskyddförordningen kan kräva ytterligare utredningar och eventuella tillstånd som sökanden i så fall måste lämna intyg över innan bygglov kan ges (se villkoren ovan).

Avseende enskilda intressen bedöms ett tillskott med ett enbostadshus i 1,5-plan i området inte medföra betydande olägenhet. Åtgärder på fastigheten måste ske på ett sätt som inte får medföra betydande olägenhet eller skada på annans mark.

### **Beslutsunderlag**

Karta enligt inkommen ansökan, 2021-09-21

Yttrande, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2021-10-29

Yttrande, Kretslopp och vatten, 2021-10-18

Yttrande, Gatuenheten, 2021-10-15

Yttrande, Lantmäteriet, 2021-10-15

Yttrande, sakägare på fastigheten Björkås 1:181, 2021-12-03

Yttrande, sakägare på fastigheten Björkås 1:182, 2021-12-14

Yttrande, sakägare på fastigheten Kråkvickern 3, 2021-12-13

Svar på kommunikering, sökande, 2021-11-26

Tjänsteskrivelse, Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2021-12-27

### **Bilagor**

Bilaga 1: Ritningar som ingår i beslutet

Bilaga 2: Yttranden från sakägarna på:

- Björkås 1:181 (21-12-03)

- Björkås 1:182 (21-12-14)

- Kråkvickern 3.(21-12-13)



2022-01-18

### Sändlista

**Beslutet delges med förenklad delgivning \*Se viktig information nedan!**

Sakägare till fastighet Björkås 1:181

Sakägare till fastighet Björkås 1:182

Sakägare till fastighet Kråkvickern 3

### Beslutet skickas:

Sökande

### Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna Björkås 1:176, Björkås 1:180, Kråkvickern 1, Kråkvickern 2, Kråkvickern 4 och Kråkvickern 7

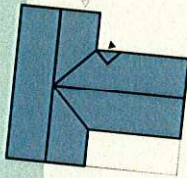
\* **Förenklad delgivning** innebär att beslutet skickas till dig i vanligt brev eller genom e-post. Nästa arbetsdag skickar vi ett kontrollmeddelande till dig om att vi har skickat beslutet. Meddelandet skickas på samma sätt som beslutet. Hör vi inget ifrån dig kommer du anses vara **delgiven** 14 dagar efter att beslutet har skickats till dig. Vill du överklaga beslutet ska du göra det inom 3 veckor efter att du blivit delgiven.



Anslutning kommunalt VA

Björkås 1:182

Tomt 1  
ca. 1500 m<sup>2</sup>



1:19

Björkås 1:181



1:180

Byggnad finns inte kvar



# Tomtindelingsförslag Del av Björkås 1:19 Vänersborg

2021-11-25 H. Andersson  
Skala 1:500

KRÅKVICKERN

4

1