

Checklista för bilagor till ansökan om förhandsbesked

Till ansökan ska en karta bifogas (Ange vilken karta som används)

- ☐ Primärkarta ☐ Nybyggnadskarta ☐ Annan karta/situationsplan

Vid behov kan krav ställas på nybyggnadskarta för att förtydliga underlaget inför bedömning i ärendet.

Önskad tomtindelning och byggnaders placering ska markeras på karta

- ☐ Tomtindelning inritad på situationsplan med föreslagen placering av byggnader, infarter, avlopp, brunnar

Väg

- ☐ Nya utfarter ska ritas in på situationsplan samt närhet för slamtömning (vid enskilt avlopp)
- ☐ Närhet och planerad anslutning till allmän och enskild väg ska redovisas i beskrivning
- ☐ Förslag till placering av avfallsbehållare för tömning redovisas på situationsplan.

*Ärendet kan komma att remitteras till Trafikverket, brandskyddsmyndigheten och tekniska avdelningen gällande lämplighet för väg och tillgänglighet för fordon. Krav på gemensamma anläggningar kan ingå som villkor i beslut om fler än en fastighet ska bebyggas och ha tillgång till väg. **Bifoga beskrivningar.***

Avlopp och vatten

- ☐ Lösning för avlopp och vatten redovisas i bifogad beskrivning och karta

I lokaliseringsprövningen görs en bedömning av förutsättningar för att vatten och avlopp ska kunna lösas på platsen. Bifoga beskrivning av markförhållande och den vatten- och avloppslösning som ni föreslår, utdrag ur berggrundskartan kan bifogas för att redovisa förutsättningar. Krav kan ställas på att vatten och avlopp ska lösas gemensamt för att begränsa miljöpåverkan.

Skyddsbestämmelser (fylls i vid behov och kännedom)

- ☐ Föreslagen tomt ligger inom intresseområde för kulturmiljön
- ☐ Föreslagen tomt ligger inom strandskyddsområde (sök på separat blankett för dispens från strandskyddet)
- ☐ Föreslagen tomt ligger i närheten av fornlämning
- ☐ Annat skyddsområde för natur, kultur och landskapsbild (redovisas i bifogad beskrivning)

Eventuell påverkan på grundvatten och biotopskydd kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Hur prövningen går till

Den prövning som görs kallas lokaliseringsprövning. Bygg- och miljönämnden undersöker då om platsen lämpar sig för det man vill bygga. Vid prövningen utgår man bland annat från bestämmelserna i 2 kapitlet i Plan- och bygglagen och riktlinjer i översiktsplanen. Prövningen är ungefär samma som görs när man gör en detaljplan. Detaljfrågor som detaljerad utformning och den exakta placering prövas inte i förhandsbeskedet utan senare när man söker bygglov.

I Plan- och bygglagen står bland annat att markområden ska användas för det som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika intressen ska alltid göras så att samhället utvecklas på bästa sätt. Det finns många saker att ta hänsyn till. Det ska passa med ett hus på platsen med tanke på den landskapsbild och bebyggelse som redan finns i närheten. Det ska vara lämpligt avstånd till naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften. Närliggande anläggningar såsom skjutbanor, idrottsanläggningar är andra saker som det ska tas hänsyn till. Det måste också gå att göra en väg fram till huset om det inte finns idag. Eftersom det sällan finns kommunalt vatten och avlopp på landsbygden måste eget vatten och avlopp gå att ordna. Krav kan ställas på gemensamma anläggningar om flera fastigheter innefattas av ärendet.

Bygg- och miljönämnden ska underrätta de grannar och andra som berörs av ansökan och ge dem möjlighet att yttra sig. I vissa fall skickas ärendet även till Trafikverket, elbolag, telebolag, Länsstyrelsen och andra berörda myndigheter för yttrande. Grannar och andra berörda har oftast tre till fyra veckor på sig att svara.

Ett förhandsbesked är ofta förenat med vissa villkor. Ett villkor kan till exempel vara att huset skall utformas på ett särskilt sätt så att det passar in med övrig bebyggelse på platsen. Andra villkor kan vara att infarten måste ligga på ett visst ställe för att vara trafiksäker eller att vatten- och avlopp måste ordnas gemensamt med grannar.

Naturmiljön och strandskyddet

Om en åtgärd väsentligt kan ändra naturmiljön, ska en anmälan om samråd göras till Länsstyrelsen, detta för att motverka och begränsa skada på naturmiljön. Det är den som ska utföra åtgärden som ska göra anmälan till Länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap. § 6.

Lokalisering och föreslagna byggnader kan ligga inom strandskyddsområde. I ett område som omfattas av strandskyddet får inte ny bebyggelse tillkomma om inte dispens medges. Beslut om dispens från strandskyddet tas i Bygg- och miljönämnden och prövas av Länsstyrelsen. Ärenden gällande strandskyddet samordnas med lokaliseringsprövningen hos Bygg- och miljönämnden.

Tar det lång tid att få ett förhandsbesked?

Ett förhandsbesked tar ofta längre tid att handlägga än ett bygglov, sök därför förhandsbesked i god tid. Det beror bland annat på att platsen ska besökas och grannar och andra berörda ska höras. Själva beslutet tas av bygg- och miljönämnden som sammanträder en gång i månaden. Enligt Plan- och bygglagen ska det ta max 10 veckor att få beslutet

efter det att ansökan bedöms vara komplett, tiden kan dock förlängas men får inte ta mer än 20 veckor totalt.

Hur länge gäller ett förhandsbesked?

Ett positivt förhandsbesked är bindande i två år, vilket betyder att man ska söka bygglov inom den tiden. Bygg- och miljönämnden kan under de två åren inte avslå en bygglovsansökan för den åtgärd som förhandsbeskedet gäller för. Men det förutsätter givetvis att ansökan om bygglov helt stämmer med förhandsbeskedet. Nämnden kan ge avslag till bygglov på grund av sådant som inte har prövats i förhandsbeskedet, till exempel byggnadens exakta placering eller utformning (höjd, volym fasadutformning, färgsättning).

Vad som händer när man har fått ett förhandsbesked

Ett positivt förhandsbesked ska delges och meddelas till berörda sakägare och kungöras i Post- och inrikes tidningar. Efter det har de som berörs tre till fyra veckor på sig att överklaga. Om ingen överklagar kan man gå vidare i processen med att stycka av tomten, söka bygglov och så vidare. Man får inte börja bygga förrän man har fått både bygglov och startbesked. Om man får ett negativt förhandsbesked så kan man överklaga beslutet till Länsstyrelsen.