

Förhandsbesked om bygglov

Juni 2015

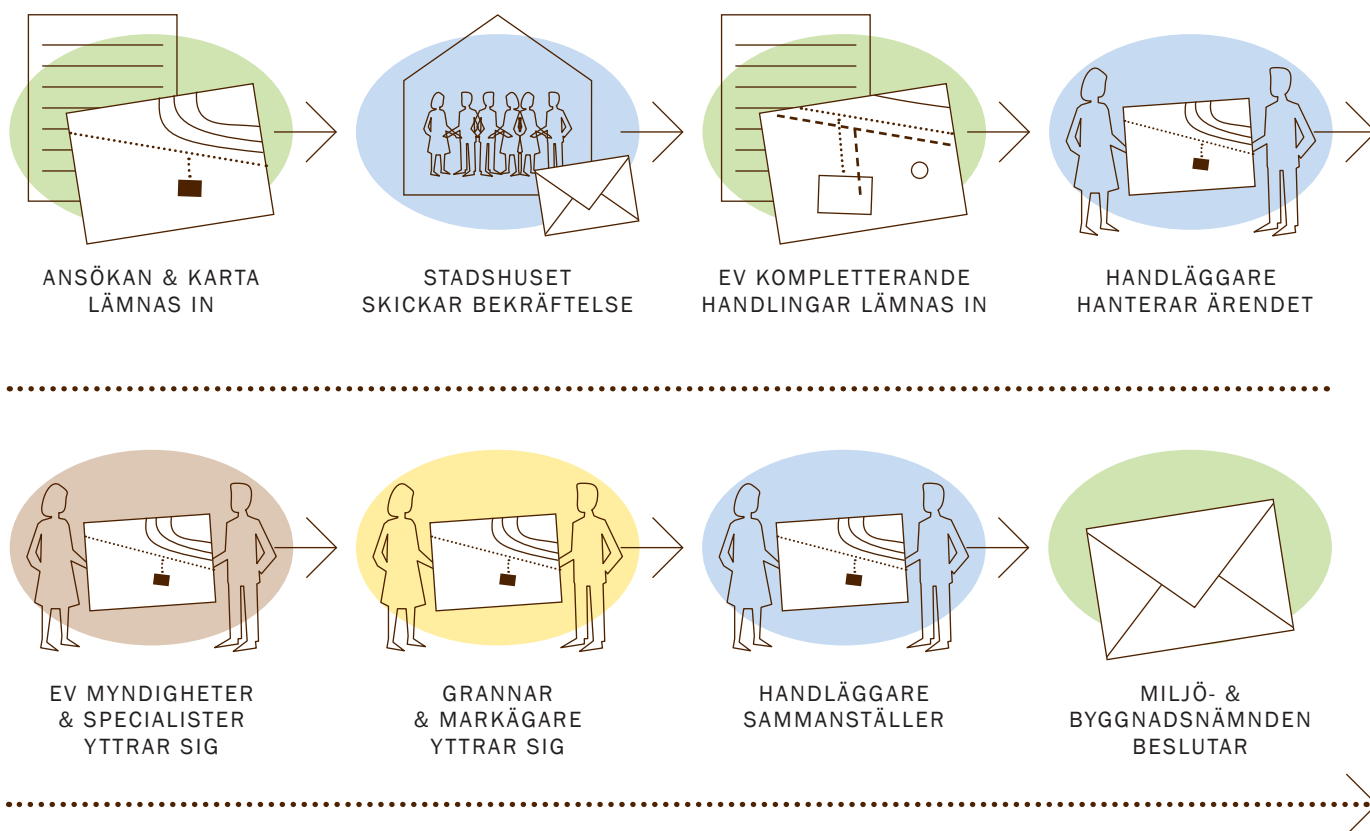
Ett förhandsbesked är Miljö- och byggnadsnämndens positiva eller negativa svar på frågan om bygglov kommer att kunna beviljas för en viss åtgärd (exempelvis ett enbostadshus) på en viss plats. Det finns inget hinder mot att ansöka om bygglov direkt, utan att först ha erhållit ett positivt förhandsbesked.

Om marken i fråga ligger inom detaljplanen finns sällan någon anledning att ansöka om förhandsbesked. Då anger detaljplanen hur marken ska användas.

Syftet med förhandsbesked är att utreda förutsättningarna före det att kostnader läggs på bland annat bygglovsritningar, eller att man önskar avstycka och sälja en ny fastighet. Det är hos Lantmäteriet man ansöker om eventuell avstyckning. För att avstycka kräver Lantmäteriet att det finns ett giltigt positivt förhandsbesked eller beviljat

bygglov. För bygglov krävs inte att avstyckning har skett eller ska ske.

Ett positivt förhandsbesked anger att platsen är lämplig för byggnation, men inte hur huset ska utformas. Hur huset ska utformas, både utvändigt och invändigt, avgörs först efter ansökan om bygglov. I det skedet ställs mer detaljerade krav. Ett positivt förhandsbesked är giltigt i två år. Under denna tid garanteras att bygglov kommer att beviljas om ansökan om bygglov uppfyller de detaljerade kraven.



SÅ GÅR DET TILL

Politikerna i Miljö- och byggnadsnämnden beslutar om förhandsbesked efter att tjänstemän på kommunens Bygglövsenhet har handlagt ärendet. Beslut om förhandsbesked ska meddelas inom tio veckor från det att fullständiga ansökningshandlingar inkommit. Tiden kan förlängas med tio ytterligare veckor om det krävs på grund av utredningen i ärendet.

Skedet när Miljö- och byggnadsnämnden fattar sitt beslut kallas prövning. I handläggning inför och prövning av förhandsbesked vägs sökandens enskilda intresse av att få bygga mot allmänna intressen och eventuella berörda sakägares enskilda intressen. Ett positivt förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kriterier i kommunens gällande översiktsplan och krav i Plan- och bygglagen.

Hänsyn till allmänna intressen

Allmänna intressen är exempelvis natur- och kulturmiljövården, miljö och säkerhet. Mark på olika platser har olika värden och skydd. Allmänna intressen finns redovisade bland annat i kommunens gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen gäller dessutom särskilt för tillkommande bebyggelse på landsbygden att tre kriterier ska uppfyllas. Kriterierna är 1) närhet till kollektivtrafik, 2) hänsyn till landskapsbilden och 3) att värdefull åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse. Dessutom bör ny bebyggelse förläggas i närhet till väg E6 respektive väg 168 (vägen mellan Ytterby och Marstrand), och särskild hänsyn ska tas till tät kollektivtrafik. För utförligare beskrivning, se kommunens översiktsplan 2010, främst kapitel 5, och Plan- och bygglagen, främst kapitel 2.

Bedömning av VA och naturvärden

I handläggningen inför förhandsbesked ingår även tjänstemän på kommunens Miljöenhet. Miljöenheten gör en översiktlig bedömning av planerad vatten- och avloppsanslutning och bedömer också ärendet utifrån bland annat naturvärden på platsen. Eventuell ansökan om tillstånd för vatten och avlopp görs först i samband med bygglovsansökan. Då krävs mer detaljerade ansökningshandlingar.

Berörda sakägares intressen

Berörda sakägares intressen framkommer genom att Bygglövsenheten underrättar exempelvis grannar om ansökan och ger dem tillfälle att yttra sig om den. Eventuella negativa synpunkter från grannar sänds sökanden, som ges möjlighet att bemöta dessa. Miljö- och byggnadsnämnden tar hänsyn till grannars synpunkter enbart i den mån Plan- och bygglagen medger.

Även andra kan underrättas och ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Det gäller till exempel andra myndigheter och eventuella vägföreningar.

Hinder mot positivt förhandsbesked

Om handläggningen visar på hinder mot ett positivt förhandsbesked hör Bygglövsenheten av sig till sökanden, före Miljö- och byggnadsnämndens prövning. Bygglövsenheten förklarar hindren

och sökanden får välja mellan prövning, att revidera ansökan eller att återta den.

Prövning

Om sökanden väljer prövning av ärendet trots hinder mot positivt förhandsbesked får sökanden inför prövningen ta del av Bygglövsenhetens utredning. Prövningen sker vid ett av Miljö- och byggnadsnämndens månatliga sammanträden och sökanden ges då möjlighet att skriftligt bemöta utredningen. Nämnden kan besluta annorlunda än vad Bygglövsenheten föreslår.

Avgift

Avgift för handläggning och prövning tas ut enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften varierar beroende på ärendets komplexitet. Avgiften brukar vara mellan 4 000 och 10 000 kr.

Överklagan

Miljö- och byggnadsnämndens beslut om negativt förhandsbesked kan överklagas av sökanden. Beslut om positivt förhandsbesked kan överklagas av till exempel berörda grannar.

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED

Ansökan om förhandsbesked ska innehålla nedanstående handlingar. Under handläggningen av ärendet låter vi meddela om ansökan behöver kompletteras med ytterligare uppgifter.

1. Ansökningsblankett, som fyllts i och skrivits under

2. Situationsplan. Den ska vara i skala 1:1000, 1:500 eller liknande, i format A4 eller A3. Den upprättas på Lantmäteriets avstyckningskarta eller fastighetskarta. Den ska vara svartvit, inte i färg. På situationsplanen ska redovisas:

- Förslag på husets kontur och placering, ungefärligt redovisad
- Förslag på tillfart, ungefärligt redovisad
- Förslag på tomtgräns (vad som ska användas som privat tomt), oavsett om avstyckning planeras.

3. Vatten- och avloppsplanering samt uppgifter om eventuell djurhållning i närheten. Se bilaga från miljöenheten för mer information om vilka uppgifter som ska skickas in i bilaga.

4. Om du redan vet vilken hustyp du önskar, får du gärna bifoga en skiss på den. Du kan även gärna grovutstaka husets hörn på platsen, med färgade träkäppar eller dylikt.

Ansökan sänds via mail eller post

- kommun@kungalv.se
- Bygglövsenheten Samhällsbyggnad
Stadshuset
442 81 Kungälv

Har du frågor om förhandsbesked, ring gärna kommunens Kundcenter på 0303-23 80 00.

