



Förhandsbesked, lokaliseringsprövning

Ett förhandsbesked ger svar på om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Den vanligaste typen av ansökan om förhandsbesked avser lokalisering av ett enbostadshus och kan sökas för enstaka tomtplatser, 1-2 nya bostadshus. Om ytterligare tomtplatser planeras blir det ny sammanhållen bebyggelse som kräver detaljplan.

Ett förhandsbesked anger om platsen är lämplig att bygga på över huvud taget. För att byggnaden ska bedömas lämplig ska åtgärden överensstämma med Ekerö kommuns översiktsplan. I översiktsplanen anges bland annat att tomtplatser på landsbygden med enskilt avlopp ska ha en storlek på ca 2000 kvm. Vidare anges att det är viktigt att det öppna landskapet bibehålls kring och mellan bebyggelsegrupperna. Bebyggelse bör ske i eller i anslutning till befintliga bygrupper och bidra till en sammanhållande karaktär. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark.

I förhandsbeskedet utreds även eventuell närhet till fornlämning, hästverksamhet, buller, möjligheten att anordna enskild avloppsanläggning m m.

Ärenden om förhandsbesked beslutas av byggnadsnämnden. Ett positivt beslut innebär en "byggrätt" för aktuell plats, byggnadens exakta placering, utformning och storlek hanteras i bygglovet. Ett positivt förhandsbesked för ett enbostadshus innebär även att bostadshuset kan styckas av, avstyckningen hanteras av lantmäteriet. Beslut om förhandsbesked är bindande vid prövning av ansökan om bygglov om ansökan görs inom två år från dagen för beslutet.

Handlingarna i ett förhandsbesked kan vara relativt enkla, en ansökan som finns att hämta på www.ekero.se och en karta där planerad byggnad eller tomtplats är inritad.

Enligt plan- och bygglagen ska ett ärende om förhandsbesked beslutas inom 10 veckor från det att ärendet är komplett (dvs när handlingarna är fullständiga och då alla eventuella remissvar har inkommit till stadsarkitektkontoret).

I byggnadsnämndens taxa för 2018 anges att ett förhandsbesked på en obebyggd tomtplats utanför detaljplan kostar 26 200 kr, på en ianspråktagen tomtplats utanför detaljplan kostar beskedet 10 400 kr och för ett avslag tas en avgift på 3 120 kr ut.

Är platsen lämplig för ett enbostadshus?

