

Datum: 2026-06-18

Diariennr: BMN 2026-000122

## **Beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ede 2:72**

### **Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut**

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

För åtgärden krävs en kontrollansvarig med behörighetsnivå N. Byggherrens förslag till kontrollansvarig godkänns. Kontrollansvarig är: Jenny Sundin, Östersund.

Tekniskt samråd enligt plan- och bygglagen krävs.

### **Beslutsmotivering**

Enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

- inte strider mot områdesbestämmelser
- inte förutsätter planläggning
- uppfyller kraven i 2:a och delar av 8:e kap. plan- och bygglagen och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

I detta ärende omfattas inte fastigheten av några områdesbestämmelser.

Åtgärden avser återuppbyggnad av ett enbostadshus som brunnit ned och den bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen eller miljön. Det är inte någon stor efterfrågan att bygga i området och det bedöms inte finnas några motstående markanvändningsintressen eller behov att reglera bebyggelsen av andra orsaker. Den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan.

Fastigheten ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård "Ljungans dalgång" och inom kulturmiljöprogrammet "Tälje, Näset, Ede, Önsta". Den nya byggnaden bedöms inte påverka riksintresset och de värden som är beskrivet i kulturmiljöprogrammet. Den ska ha en liknande utformning som den gamla nedbrunna och kommer inte att dominera miljön eller landskapsbilden. Fastigheten ligger inte inom något annat skyddat område och inga fasta fornlämningar finns i närhet till föreslagen placering.

Utifrån platsbesök översiktsplanen, kartmaterial och övrig tillgänglig information bedöms det inte finnas risk för olyckor, översvämning, ras, skred eller andra risker med hänsyn till markförhållandena i området. Etableringen bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet för omgivningen på annat sätt.

Sammantaget bedöms bostadshuset lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet.

Befintlig enskild anläggning för vatten och avlopp ska användas.

Avfallshanteringen i området sköts av kommunen.

Väg finns redan till platsen och trafikmiljön bedöms bli god. Utryckningsfordon kan ta sig till platsen.

På grund av platsens läge bedöms en bullerberäkning vara obehövlig. Platsen ligger avsides, långt ifrån källor för omgivningsbuller som flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och större vägar.

Synpunkter från grannarna på fastigheten Ede 2:67 har inkommit angående försämrad utsikt när huset föreslås få en annan placering än tidigare.

Kammarrätten i Sundsvall har i ett avgörande (mål nr 494–11) prövat om en begränsad sjöutsikt kan utgöra en betydande olägenhet. I domen uttalas följande formulering ”För att en utsiktspåverkan ska anses utgöra en betydande olägenhet måste den, enligt kammarrättens mening, med beaktande av samtliga omständigheter vara mycket väsentlig”.

Det finns även andra domar med samma utfall, exempelvis Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr 2014-P 149. Sammantaget illustrerar avgörandena att ”betydande olägenhet” vid utsikt typiskt sett förutsätter en kvalificerad och mycket väsentlig utsiktsförlust, och att områdets karaktär och bebyggelsesituationen är centrala i bedömningen.

I detta ärende ska bostadshuset flyttas längre ifrån befintlig närliggande komplementbyggnad på tomten för att minska risken för brandspridning mellan byggnaderna. Huset ska också vridas något jämfört med tidigare placering och ställas parallellt med vägen. Det medför att huset placeras längre från vägen än tidigare och det blir bättre sikt och en bättre trafikmiljö. Utsikten för grannarna på Ede 2:67 kommer inte att försvinna utan bara förändras åt ett väderstreck, åt övriga väderstreck är utsikten oförändrad. Med stöd av de domar som refereras till ovan bedöms olägenheter i fråga om en viss förändrad utsikt inte vara större än att de får tålas i en miljö där byggnaderna är koncentrerade till en relativt liten yta omgiven av jordbruksmark.

Synpunkter från grannarna på fastigheten Ede 2:67 har inkommit angående byggnadens föreslagna placering utifrån brandrisken.

Den nya placeringen av huset är tänkt att vara 14 meter ifrån befintlig komplementbyggnad på tomten och det är ett längre avstånd än tidigare. Huset ska inte heller placeras närmare komplementbyggnaden på grannfastigheten Ede 2:67 än tidigare, avståndet till den byggnaden ska bli ca 11 meter. Tillräckligt skyddsavstånd mot brandspridning mellan byggnader är 8 meter enligt gällande brandskyddsregler.

Synpunkter från grannarna på fastigheten Ede 2:67 har inkommit angående byggnadens föreslagna placering som är tänkt att vara 3 meter från deras tomtgräns i stället för 4,5 meter som de anser vara praxis.

Regeln om 4,5 meter från gräns är oftast kopplad till bygglovsbefriade åtgärder. Byggnadsnämnden avgör om en placering är lämplig eller inte vid en bygglovsprövning. En gräns kan vara en fastighetsgräns men också en tomtgräns. Ede 2:67 är en fastighet som sträcker sig över vägen som passerar mellan de aktuella tomterna och därefter gränsar till fastigheten Ede 2:72 där huset ska byggas. En tomt kan inte sträcka sig över en väg vilket medför att husets placering kommer att bli 3 meter ifrån fastighetsgränsen men ca 7 meter ifrån tomtgränsen. Områdets karaktär är också sådan att bebyggelsen är placerad mycket nära gränserna och vägen.

Utifrån de synpunkter som inkommit görs ingen annan bedömning avseende olägenheter för omgivningen i och med husets placering. Sammantaget bedöms placeringen av enbostadshuset inte utgöra någon betydande olägenhet för närboende på grund av förändrad utsikt eller på grund av placeringen i relation till fastighetsgräns. Placeringen av huset bedöms inte heller utgöra någon risk för brandspridning mellan byggnaderna i omgivningen och den bedöms inte medföra att trafikmiljön i området inte skulle bli tillfredsställande.

I övrigt ska åtgärden utformas och placeras på ett sätt som innebär att den bedöms uppfylla tillämpliga bestämmelser i 2:a och 8:e kap. plan- och bygglagen.

**Underlag för beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-18  
Ansökan  
Situationsplan  
Fasadritningar  
Plan- och sektionsritning  
Foton från platsbesök  
Yttranden från grannarna på fastigheten Ede 2:67  
Sökandes bemötande av yttrandet från grannarna på Ede 2:67  
Översiktskarta med siktlinjer

**Handlingar som ingår i beslutet**

Situationsplan inkommen 2026-06-02  
Fasadritningar inkommen 2026-06-02  
Plan- och sektionsritning inkommen 2026-06-02

**Upplysningar**

Startbesked krävs innan arbetet får påbörjas.

Om åtgärden påbörjas innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att ändras om det överklagas. Åtgärden kan då behöva återställas.

Bygglövet upphör att gälla om arbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Innan åtgärden får tas i bruk måste bygg- och miljönämnden ha gett ett slutbesked. Vilka handlingar som ska skickas till nämnden inför slutbesked bestäms i startbeskedet.

Om beslutet inte följs ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen, se bilaga 1.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan om bygglov avser nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ede 2:72. Det ska ersätta det hus som brunnit ned och ska placeras på ungefär samma plats. Förråd och andra komplementbyggnader finns kvar på fastigheten.

Enbostadshuset ska ha en byggnadsarea på 117,1 kvm och en bruttoarea på 214,4 kvm. Det ska byggas i två plan med byggnadshöjden 5,2 m och med ennockhöjd på 7,3 m. Fasaden ska ha stående träpanel på nedre plan och liggande träpanel på övre plan. Fasaden ska ha ljusgrå kulör med fönsterbågar som är vita och taket ska ha svart plåt i tegelprofil. Bostadshuset ska ha fem rum och kök inklusive uterummet med en sammanlagd bostadsarea på 168,4 kvm.

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område med äldre bebyggelse och lantbruk. Den ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård "Ljungans dalgång" och inom kulturmiljöprogrammet "Tälje, Näset, Ede, Önsta". Den ligger inte inom något annat skyddat område och inga fasta fornlämningar finns i närhet till föreslagna placering.

Ansökan prövas enligt de äldre reglerna, det vill säga BBR och EKS.

**Yttranden**

Grannar och andra berörda har givits möjlighet att lämna synpunkter.

Negativa synpunkter har inkommit från de två fastighetsägarna till Ede 2:67 som menar att deras utsikt försämras väsentligt. De vill inte heller att huset ska byggas 3 meter från deras tomtgräns utan enligt praxis som de menar är 4,5 meter. Vidare så vill de inte att huset placeras närmare andra byggnader än tidigare med tanke på brandrisken.

Sökande har fått möjlighet att bemöta dessa synpunkter och har svarat att huset ska placeras länge ifrån befintliga komplementbyggnader på fastigheten Ede 2:72 och Ede 2:67 än tidigare samt att placeringen även är längre ifrån vägen än tidigare vilket medför bättre sikt på vägen.

En av grannarna har svarat och har inte något att invända mot förslaget.

Fem av de åtta grannarna som hörts har inte svarat vilket i skrivande stund (2026-06-18) tolkas som att de inte har några synpunkter.

Svarstiden för hörandet går ut 2026-06-24 men ärendet behöver avgöras på nämndens möte 2026-06-26 och handlingarna inklusive detta förslag till beslut behöver då lämnas in 2026-06-18. Inkommande nya yttranden redovisas på nämndens möte innan beslut tas.

Inga remisser har skickats ut i detta ärende.

**Avgift**

Avgiften för bygglov är 14 386 kr i enlighet med taxa, tabell A 1.3, fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Tidsfristen började löpa 2026-06-02 och beslut fattades 2026-06-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen.

Avgift för startbeskedet tillkommer som beräknas bli 15 638 kr.

**Expediering**

Beslutet med tillhörande handlingar och överklagandehänvisning delges:

Sökanden

Ägarna till fastigheten Ede 2:67

Eventuellt fler grannar som lämnat synpunkter och som beslutet går emot

Beslutet meddelas:

Grannar och övriga sakägare.

Beslutet kungörs:

På kommunens anslagstavla.

Bygg- och miljöförvaltningen i Bräcke och Ånge kommuner

Mikael Grelsson

Byggnadsinspektör