

Ärendeinformation**Fastighet:** TVÄRÅMARK 1:11 (TVÄRÅMARK 65)**Ärendet gäller:** Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**Sökande:** Emanuel Palm**Medsökande:** Camilla Palm**Handläggare:** Veronica Classon**Du har fått förhandsbesked****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja *Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus*.

Beslutet villkoras med:

- Placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.

Avgiften är 16 450 kr enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Vi skickar fakturan separat.

Vad händer nu?

Även om du har fått förhandsbesked får du inte påbörja några arbeten. Du behöver först:

- Ansöka om bygglov, och få det beviljat, för den åtgärd som förhandsbeskedet gäller. Ditt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om du lämnar in en ansökan om bygglov inom 2 år från den dag förhandsbeskedet fick laga kraft.

Om du påbörjar något arbete innan dess kan det bli aktuellt med påföljder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Du kan till exempel behöva betala en byggsanktionsavgift.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden är lämplig för den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ MB ska tillämpas.

Bygglov

Besöksadress: Skolgatan 31A
Umeå kommun, 901 84 Umeåbygglov@umea.se
090-161361

1 (5)

www.umea.se

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet.

Enligt 9 kap. 39 § ska förhandsbeskedet innehålla de villkor som behövs för att kunna bevilja ett kommande bygglov.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Tväråmark 1:11, skifte 4. Platsen för de föreslagna åtgärderna är obebyggd sedan tidigare och är belägen i den västra delen av Tväråmark, längs väg 645. Den tänkta tomtstorleken är ca 1 500 m². Infart anordnas via en befintlig samfärdig väg (Tväråmark S:7) som ansluter till väg 645.

Sökanden har angett kommunal anslutning som system för vatten och enskild anläggning som system för avlopp. I och med att VA-gruppen meddelat att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten (ej spillvatten) och miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna enskilt avlopp på platsen, gör byggnadsnämnden bedömningen att VA-frågan kan lösas på ett hållbart sätt.

Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i *Översiktsplan Umeå kommun, Tematiskt tillägg för landsbygden* framgår det bland annat att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. De får inte uppenbart vara hindrande för jordbruk, friluftsliv-, natur eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd.

I de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna* står det bland annat: Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse.

Ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked och därför ska förhandsbesked ges.

Avgiften tas ut enligt tabell A11.01 i taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Inkomna yttranden

Umeå energi fjärrvärme har inga synpunkter.

Umeå energi UmeNet AB har inget att erinra. De informerar om att det i området finns ett lokalt bredbandsnät.

Umeå Energi Elnät AB skriver att de inte har något att erinra, men informerar om att de har ledningar som korsar infarten, så om arbeten som berör infarten/vägen planeras så måste ledningsanvisning ske via ledningskollen.se. Umeå energi skriver att deras ledningar inte får överbyggas eller byggas in av ny byggnad.

Trafikverket skriver att det är möjligt att nyttja befintlig anslutning under förutsättning att röjning och kvistning genomförs för att säkerställa god sikt och att de i övrigt inte har något att erinra mot föreslagen bebyggelse.

Vakin Avfall & återvinning skriver sammanfattningsvis att transportvägar och uppställningsplatser ska uppfylla kraven i Vakins anvisningar. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

VA-gruppen meddelar att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten (ej spillvatten) om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vattennätet. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De skriver att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De bedömer vidare att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen och att sökande har angett att de vill ansluta till kommunalt dricksvatten men anlägga enskilt avlopp. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägare till Tväråmark 2:5 har yttrat sig och ställer frågan hur det blir med skogsbilvägen in till hans mark vid husbygget.

Fastighetsägare till Åbyn 1:16 har yttrat sig och har inga synpunkter på ansökan.

Fastighetsägare till Tväråmark 1:36 har yttrat sig och har inga synpunkter på ansökan.

Fastighetsägare Tväråmark 1:35 har yttrat sig och skriver att han inte är emot planerna på att bygga på tomten, men att husets placering på tomten borde vridas 90°.

Tväråmarks byamän skriver att den äldre väg som går öster om den tilltänkta nya fastigheten och som avses användas som infartsväg är en samfälld väg och att alla delägare i Tväråmarks skifteslag har rätt att nyttja den. Byamännen har inga invändningar mot att vägen nyttjas som infartsväg men informerar om att den tillkommande användningen inte får inskränka på befintlig nyttjanderätt. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Sökandena har getts tillfälle att svara på de yttranden som har kommit in. Sökandena skriver i sitt yttrande att markägare till Tväråmark 2:5 självklart ska kunna använda infarten/vägen till sin mark. De skriver vidare att det blir en infart från skogsbilvägen in till den nya tomten och att vägen inte tillhör den nya tomten, så den ska vara farbar utan några omständigheter för markägare och bybor.

Underlag till beslutet

- Ansökan inkommen 2024-04-09
- Situationsplan inkommen 2024-04-28
- Sökandenas svar på inkomna yttranden (2 st), inkommen 2024-05-22
- Remissvar Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2024-05-06

- Remissvar Umeå energi elnät, inkommet 2024-05-14
- Remissvar Umeå energi fjärrvärme, inkommet 2024-05-14
- Remissvar Trafikverket, inkommet 2024-05-17
- Remissvar miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2024-05-20
- Remissvar VA-gruppen, inkommen 2024-06-11
- Remissvar Vakin avfall och återvinning, inkommet 2024-06-19
- Yttrande fastighetsägare till Tväråmark 1:36, inkommet 2024-05-08
- Yttrande fastighetsägare till Åbyn 1:16, inkommet 2024-05-03
- Yttrande fastighetsägare till Tväråmark 2:5, inkommet 2024-05-04
- Yttrande fastighetsägare Tväråmark 1:35, inkommen 2024-05-19
- Yttrande Tväråmarks byamän, inkommet 2024-05-27

Bilagor till beslutet

- Så gör du för att överklaga beslutet

Information

Den slutliga placeringen och utformningen av byggnaderna är har inte prövats i förhandsbeskedet, det sker i bygglovsprövningen.

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet ska anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Umeå Energi Elnät AB informerar om att de har ledningar som korsar infarten, så om arbeten som berör infarten/vägen planeras så måste ledningsanvisning ske via ledningskollen.se. Umeå energi skriver att deras ledningar inte får överbyggas eller byggas in av ny byggnad.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har skrivit att hur avloppsfrågan ska lösas bör klargöras i ett så tidigt skede som möjligt, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå mm. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden.

VA-gruppen informerar om att anslutning av fastighet kan innebära att ledningar behöver läggas över annan fastighet, med annan ägare. Sökande ska upplysas och vara medveten om att denna process kan vara tidskrävande. Dels måste frågan om rättigheter utredas, det vill säga hur va-anläggningar såsom ledningar och ventiler kan komma att belasta vägsamfälligheter, dikningsföretag och andra berörda sakägare. Det behövs även avsättas tid för utredning och grundligare projektering. Detta arbete initieras först när sökande lämnar in en servisanmälan till det kommunala VA-bolaget, Vakin.

Vakin Avfall & återvinning har skrivit att soptunnor ställs ut på närmsta större väg som uppfyller kraven i Vakins anvisningar. De anger att transportvägar, mått och övriga anvisningar ska efterlevas både för sop- och slambil och anger vilka mått som är aktuella. Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil ska finnas i närområdet. Vid anläggande av enskilt avlopp, tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamtömningspunkten inte överstiger 10 meter.

Vem har fattat beslutet?

Byggnadsnämnden har gett en tjänsteperson delegation att fatta beslut i ditt ärende.

Beslutet är fattat av: Veronica Classon, planarkitekt

Handläggare av ärendet: Veronica Classon, planarkitekt

Beslutet är godkänt elektroniskt i vårt ärendehanteringssystem och det har fått beslutsnummer D 2024-000617.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

Upplysningar

Vem får information om beslutet?

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickar vi ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Om placeringen kan komma att påverka miljön i ett Natura 2000-område skickas beslutet till Länsstyrelsen för prövning. Inom 3 veckor ska Länsstyrelsen meddela om kommunens beslut om förhandsbesked ska överprövas eller inte.

När får beslutet laga kraft?

Ditt förhandsbesked får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Överklagandetiden är 4 veckor från att beslutet har kungjorts hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar och 3 veckor från att de som delgivits beslutet har tagit del av det.

Giltighetstid för ditt förhandsbesked

Ditt förhandsbesked slutar gälla om du inte lämnar in en ansökan om bygglov inom 2 år från den dag beslutet fick laga kraft.