

Delegationsbeslut

2021-12-14

Diarienummer: BN-2021/00569

Göran Eriksson

Tvärågatan 24

90355 Umeå

Umeå-Brattby 2:3**Ärende:** Umeå-Brattby 2:3 Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus**Sökande:** Göran Eriksson**Umeå-Brattby 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus****Beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med villkor om:
 - att placeringen av enbostadshusen och uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs, och
 - att angöring av enbostadshusens tomter ska ske med infart från den enskilda väg som är belägen väster om de föreslagna tomterna.
2. Avgiften för förhandsbeskedet är beräknad till 0 kronor. Tidsfristen för beslut om ansökan har överskridits med mer än fem veckor. Avgiften har därför reducerats med hela beloppet, med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de två enbostadshusen lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § och 6 a § första stycket 1 PBL, under förutsättning att placeringen av enbostadshusen och uteplatser anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs och att angöring av enbostadshusens tomter sker med infart från den enskilda väg som är belägen väster om de föreslagna tomterna. Då Vakin Vatten och avlopp i sitt yttrande skrivit att det ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och inga planer finns att utöka verksamhetsområdet, så behöver vattenförsörjning och avlopp ordnas med enskilda anläggningar. Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte heller strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Umeå kommun**Postadress:** 901 84 Umeå**Besöksadress:** Skolgatan 31A**Telefon:** 090-16 10 00 (växel)**Webbplats:** www.umea.se/kommun**Detaljplan****Telefon:****Fax:****Mejladress:** detaljplanering@umea.se**Webbplats:** www.umea.se/detaljplanering

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna stämmer överens med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för älvskapskapet.

Byggnadsnämnden bedömer att lokaliseringen även stämmer med de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i byggnadsnämndens dokument Byggnads i byarna.

De yttranden som har kommit in föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Byggnadsnämnden bedömer, mot bakgrund av ovanstående, att förutsättningarna för att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus, uppfylls med hjälp av villkor om att placeringen av enbostadshusen och uteplatser anpassas så att riktvärderna enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs och att angöring av enbostadshusens tomter sker med infart från den enskilda väg som är belägen väster om de föreslagna tomterna.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus inom fastigheten Umeå-Brattby 2:3, skifte nr. 1. Tilltänkt avstyckning är två stycken tomter. En tomt om ca 1595 m² (södra tomten) och en tomt om ca 2280 m² (norra tomten). Den tänkta utformningen av nybyggnaden på den södra tomten kommer, enligt ansökan, att vara ett enbostadshus med vidbyggt garage med en byggnadsarea om ca 200 m². Den tänkta utformningen av nybyggnaden på den norra tomten kommer, enligt ansökan, att vara ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 150 m² och ett garage/komplementbyggnad om ca 120 m². Sökanden anger, i ansökan, att planerad sanitär anläggning är kommunal anslutning för vatten och egen trekammarbrunn för avlopp. Under ärendets handläggning har det dock framkommit att vattenförsörjning och avlopp behöver ordnas med enskilda anläggningar.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i sydöstra delen av Brattby, i ett område mellan väg 693 och E 12. Den berörda delen av fastigheten är obebyggd och utgörs av skogsmark. Platsbesök genomfördes 2021-12-02.

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Enligt 9 kap. 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 5 § ska, bland annat i ärenden om förhandsbesked, bebyggelse och

byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat trafik, vattenförsörjning, avlopp och möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Enligt 2 kap 6 a § första stycket 1 ska bostadsbyggnader i ärenden om bygglov lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Av paragrafens tredje stycke framgår det att detta tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Platsen är utsatt för trafikbuller från E 12. Enligt Umeå kommuns bullerkartläggning (Tyréns, år 2017) är hela den södra tomten utsatt för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde 50-55 dBA. Större delen av den norra tomten är utsatt för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde 55-60 dBA. Dess nordöstra hörn, där garaget till viss del är redovisat, är utsatt för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde 60-65 dBA.

Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för älvskapskapet framgår det bland annat att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan accepteras i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte leder till successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegrupperingen. Därutöver krävs att VA-frågor kan lösas på ett hållbart sätt och att lokaliseringen är hållbar utifrån möjligheten att nyttja befintlig infrastruktur och samhällsservice, exempelvis kollektivtrafik.

I de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument Byggnade 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. Ny bebyggelse placeras i första hand intill befintlig väg.

Trafikverket skriver i sitt yttrande att de har inget att erinra under förutsättning att inga nya anslutningar mot väg 693 tillkommer och att de båda fastigheterna angörs via den enskilda vägen. Trafikverket är restriktiv till nya anslutningar då varje korsningspunkt påverkar trafiksäkerheten negativt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande från 2021-05-19 bland annat att de avstyrker den föreslagna lokaliseringen av bostadshus på den norra tomten. Avstyrkandet grundar sig i att buller från vägtrafiken överskrider gällande riktvärden. De tillstyrker den föreslagna lokaliseringen av bostadshus på den södra tomten. De bedömer att lokaliseringen (på den norra tomten) bör avslås på grund av risk för olägenheter från omgivningen. Den aktuella platsen exponeras av vägtrafikbuller överstigande gällande riktvärden. De bedömer

att lokaliseringen av bostadshus på den södra tomten är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp på platsen. Miljö- och hälsoskydds nämndens yttrande finns, i sin helhet, med som bilaga till det här beslutet om förhandsbesked.

Miljö- och hälsoskydds nämnden skriver i sitt yttrande från 2021-10-07 bland annat att av det tidigare yttrandet framgick inte nämndens synpunkter beträffande dricksvattenfrågan eftersom sökande angett att de planerade bostadshusen skulle anslutas till kommunalt vatten. Av yttrande från Vakin framgår att de inte tillåter anslutning till den allmänna vattenförsörjningen. Miljö- och hälsoskydds nämnden kompletterar därför tidigare yttrande med synpunkt på vattenförsörjning. Miljö- och hälsoskydds nämnden bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna egen vattenförsörjning på platsen.

Vakin Avfall & återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut på närmaste större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp, tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter. I övrigt har Vakin Avfall & återvinning inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande bland annat att de endast behandlar frågan om allmän anslutning vatten. Fastigheten det gäller ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och inga planer finns att utöka verksamhetsområdet. Tilltänkt bebyggelse ligger dock i närheten av en vattenförening. Därav hänvisas sökande till beslut av Umevas styrelse från juni år 2020. Fastigheten berörs av tredje punkten i Umevas styrelsebeslut. Brattby 2:3 får därav inte ansluta till den allmänna vattenförsörjningen med avtalslösning via befintlig vattenförening i området med hänvisning till Umevas beslut. Vakin vatten och avlopp hänvisar till Umeå kommuns Miljö och hälsoskyddsavdelning för tillståndsprövning för enskild dricksvattenbrunn och enskild avloppsanläggning. Vakin Vatten och avlopps yttrande finns, i sin helhet, med som bilaga till det här beslutet om förhandsbesked.

Fastighetsägaren till Umeå-Brattby 6:6 har i sitt yttrande skrivit frågor om vattenförsörjning och den bifogade kartan. Han skriver bland annat att om dessa fastigheter också ska anslutas till den lokala vattenföreningen så kan nuvarande vattenleverans till befintligt anslutna kanske påverkas. Detta bör utredas. Samt om vattenföreningen skulle hållas skadeslös vid eventuella grävningar, ledningsdragnings och anslutning etc. Han skriver också att utfarten för den närmast byvägen liggande fastigheten, ligger utritad ca 10 meter från en befintlig utfart. Ur trafiksäkerhetssynpunkt vore det enligt hans mening rimligare att ansluta den fastigheten till befintlig utfart. Detta skulle också underlätta avrinningen i det dike som passerar.

Fastighetsägarna till Umeå-Brattby 2:9 skriver i sitt yttrande att de är positiva till att det finns planer på att bebygga marken i anslutning till deras tomt. De är för en levande landsbygd och tycker att det är roligt att det finns planer på att bygga i området. Det de vill förorda är en väganlutning till båda de aktuella tomterna från väg GA10, i stället för att ansluta den ena från byvägen, eftersom de tror att detta skulle bli en trafiksäkrare lösning. De vill även föreslå att det görs en ny bullerutredning för att klargöra om det finns behov av förstärkning/förlängning av befintligt bullerskydd. På uppdrag från vattenföreningen, eftersom den ene av fastighetsägarna är ordförande i denna, ges en bild av hur vattenförsörjningen ser ut i området. I dagsläget är 9 fastigheter i området kring de aktuella tomterna anslutna till en vattenförening. Brattby Östra VA-förening. Denna vattenförening äger själva ett ledningsnät som försörjer de olika fastigheterna med vatten. Detta ledningsnät är anslutet till det kommunala vattnet. Han har kollat upp hos Vakin om det skulle finnas möjlighet att ansluta de aktuella tomterna till detta vattennät och fick där svar att det inte får anslutas fler fastigheter till befintliga vattenföreningar. De hänvisar till ett styrelsebeslut hos Umeva taget det 1/6 2020. Om det ändå kan bli aktuellt att ansluta till föreningen kommer det att behövas en översyn av kapaciteten i det befintliga vattennätet inom föreningen för att kunna tillgodose ytterligare fastigheter med vatten.

Fastighetsägaren till Umeå-Brattby 7:1 skriver i sitt yttrande att han är positiv till nybyggnationen men vill bara komma med några inlägg att ta hänsyn till. När man byggde bullerskyddet för fastighet 2:9 så var det tät skog på tomterna som ska bebyggas så man måste göra en ordentlig bullermätning som ska utföras när det är rusningstrafik på väg E12 Tider. 06:00-08:00. 16:00-18:00. Planket för fastighet 2:9 kommer inte hjälpa för trafikbuller för nybyggnationerna. När det gäller infart till tomterna så vore det bättre att ansluta båda tomterna till väg GA10. GA10 har en bra korsning som ansluter mot byvägen (Väg 693) och då får man en säkrare utfart speciellt vintertid med snövallar och man förenklar snöröjningen på stora byvägen, Väg 693, när plogbilen inte får fler infarter att ta hänsyn till.

Fastighetsägarna till Umeå-Brattby 4:21 skriver i sitt yttrande att som grannar i byn vill de framföra synpunkter angående väganlutning till den södra tomten. De anser att väganlutning ska beviljas från viaduktvägen GA10 till både södra och norra tomten. Fler anslutningar till byvägen/ Brattbyvägen påverkar trafiksäkerheten negativt genom byn. De vill se en begränsning av nya anslutningar och i stället nyttja den befintliga anslutningen till byvägen via viaduktvägen GA10.

Beslutsunderlag

Översiktlig karta, inkommen 2021-03-19

Situationsplan, inkommen 2021-03-19

Yttrande från Trafikverket, inkommet 2021-05-04

Yttrande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2021-05-19

Yttrande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2021-10-07

Yttrande från Vakin Avfall & återvinning, inkommet 2021-04-30

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2021-05-10

Yttrande från fastighetsägaren till Umeå-Brattby 6:6, inkommet 2021-05-06

Yttrande från fastighetsägarna till Umeå-Brattby 2:9, inkommet 2021-05-10

Yttrande från fastighetsägaren till Umeå-Brattby 7:1, inkommet 2021-05-11

Yttrande från fastighetsägarna till Umeå-Brattby 4:21, inkommet 2021-05-14

Platsbesök, 2021-12-02

Information

Beslutets giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är, enligt 9 kap. 18 § PBL, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Upplysningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har som information till sökanden skrivit att hur avloppsfrågan ska lösas bör klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m.m. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden. Placering av en eventuell dricksvattenbrunn är viktig eftersom den kan begränsa möjligheterna till plats och utformning av avloppsanläggning. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns dricksvatten i tillräcklig mängd och av tillfredsställande kvalitet.

Vakin Avfall & återvinning har skrivit att sopkärl ställs ut på närmaste större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp, tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter.

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. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Skrivningar i Byggnad i byarna, om byggnaders placering, volymer, material med mera, bör beaktas, liksom att minsta tomtstorlek bör vara 1500 m².

Kungörelse

Beslutet kungörs genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft. Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

Meddelande till grannar

Det meddelande som kungörs enligt ovan skickas till ägarna av, innehavarna av särskild rätt till, de fastigheter som gränsar till den fastighet som förhandsbeskedet avser. Vilka meddelandet ska skickas till regleras i 9 kap. 41 b § PBL.

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

Sökanden

Fastighetsägaren

Fastighetsägaren till Umeå-Brattby 6:6

Fastighetsägarna till Umeå-Brattby 2:9

Fastighetsägaren till Umeå-Brattby 7:1

Fastighetsägarna till Umeå-Brattby 4:21

Beslutsfattare

Beslutsfattare enligt delegation: Henrik Axelsson, planarkitekt.

Beslutet är godkänt elektroniskt i vårt ärendehanteringssystem och saknar därför underskrift.