

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen**Bygglovskontoret**

Soheil Pirhayati

Tfn. 0581-83016

info@sb-bergslagen.se

Fastigheter I Linde Ab

Box 76

71122 Lindesberg

Nybyggnad av bostadshus med komplementbyggnad

Fastighet: Lindesberg Näsbybacka 24:9

Beslut om positivt förhandsbesked

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen (nämnden) beslutar om positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Lindesberg Näsbybacka 24:9.

Detta beslut fattas med stöd av 9 kap 17 § och 2 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	2022-05-09
Projektbeskrivning	2022-05-09
Situationsplan	2022-05-30
Foto på platsen	2022-05-30

Avgift

Förhandsbesked	16 660: -
----------------	-----------

Avgiften enligt detta beslut faktureras separat och debiteras enligt taxa antagen av kommunfullmäktige.

Ärende

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med komplementbyggnad har inkommit till nämnden från Fastigheter I Linde Ab. Ansökan avser fastigheten Lindesberg Näsbybacka 24:9.

Fastigheten är belägen i Frövi tätort och ligger i direkt anslutning till redan detaljplanerad mark.

Avsikten med ansökan om förhandsbesked för bostadshus med komplementbyggnad på den aktuella platsen är för att i Frövi pågå en nyetablering av en större verksamhet som på sikt planeras ge arbetstillfällen. Det innebär att invånarantalet kan komma ökas i Frövi därmed sökande anser att fastigheten Lindesberg Näsbybacka 24:9 är ett tillfälle att skapa en central belägen villatomt för att möjliggöra fler boende i Frövi.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men direkt anslutning till redan detaljplanelagd område.

Översiktsplan

Enligt Lindesberg kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-15, är område där fastigheten är belägen utpekad som utvecklingsområde. Inom utvecklingsområdet är kommunen positiv till ytterligare bostadsbebyggelse.

Det finns också en fördjupning av översiktsplanen för Frövi tätort, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-23, där aktuella området pekas ut som område som föreslås för bostadsbebyggelse.

Buller

Enligt förordning (2015:216) 3 § bör buller från spårtrafik och 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.

Fornlämning

Alla fornlämningar, kända som okända, är skyddade av Kulturmiljölagen (1988:950). Om byggherren upptäcker en fornlämning under arbetet ska hen omedelbart avstanna arbetet och kontakta Länsstyrelsen.

Vattenskyddsområde

Föreslagen lokalisering finns inom verksamhetsområde för allmänt VA i Lindesbergs kommun. Fastigheten har ingen avsatt förbindelsepunkt för vattentjänster. Anmälan om anslutning av VA ska skickas till Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen.

Underlag och yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och givits tillfälle att yttra sig. (9 kap 25 § PBL)

Berörda:

- Grannar
- Planavdelningen
- Stadsarkitekt
- Miljökontoret
- Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen avd. Natur, Renhållning, VA, Trafik, Gata/Park
- Nätägare (Linde Energi)

Grannar

Följande grannar har bedömts berörda. Fastighetsägare till fastigheten Lindesberg Näsbybacka 24:7, 24:8 och Näsby Prästgård 1:16 och 1:25. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Planavdelningen

Se planavdelningens yttrande 2022-06-30 i separat bilaga.

Sammanfattningsvis bedömer plangruppen att förhandsbeskedet ska avslås och förordar detaljplaneläggning av området. Det finns stöd i både ÖP och FÖP för ny bebyggelse på den aktuella platsen däremot ligger fastigheten i anslutning till detaljplanelagd område därmed behöver utredas i ett större sammanhang därav bör föregås av planläggning.

Bygglovsgruppens bemötande

Enligt 9 kap 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bl a en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2015:235).

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken sorts åtgärder som ska utföras och hur omfattande de är. Skälet till att det ställs krav på detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse är att en sådan bebyggelse kan kräva gemensamma anordningar, till exempel gator eller avlopp, eller att flera frågor behöver redas ut och lösas i ett sammanhang. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna är utredda, vilket kan göras i en detaljplan. Det är alltså behovet av detaljplan som är avgörande för om detaljplan ska krävas.

Bygglovsgruppen bedömer att åtgärden bedöms inte, i det enskilda fallet, vara av sådant slag att det behöver upprättas en detaljplan med hänsyn till bebyggelsens karaktär och omfattning, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Förutsättningarna för att pröva och bevilja ett förhandsbesked för den tillkommande bebyggelsen kan anses vara förenligt enligt 2 kap 2 § och 4 kap 2 § PBL.

Stadsarkitekt

Ser inte några hinder ur stadsbyggnad och landskapsperspektiv för att bygga på den redovisade platsen.

Miljökontoret

Har inget att erinra i ärendet.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Nätägare (Linde Energi)
Har inget att erinra i ärendet.

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen avd. Natur, Renhållning, VA, Trafik, Gata/Park

Avdelning Natur
Har inga synpunkter.

Avdelning Renhållning
Har inte inkommit med något yttrande.
Renhållningsföreskrifter gäller.

Avdelning Gata/Trafik
Se separat bilaga för yttrande 2022-06-13.
Sammanfattningsvis har följande att erinra: Om komplementbyggnaden ska användas som garage eller carport ska den placeras minst 6 meter in på fastigheten från gatan. Förbundet har inget mer att erinra i ärendet kopplat till trafik.

Avdelning VA
Se separat bilaga för yttrande 2022-07-04.
Sammanfattningsvis har följande att erinra: Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt VA i Lindesbergs kommun. Anmälan om anslutning av VA ska skickas till Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen.

En dagvattenledning som tillhör allmänna anläggningen som ägs av huvudman för allmänt VA Lindesbergs kommun korsar fastigheten, för att kunna bygga enligt bygglov på fastigheten så behöver ledningen flyttas. Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att förse ledningen med servitut eller övrigt skydd.

Motivering till beslutet med lagstöd

Åtgärden som ansökan om förhandsbesked avser är nybyggnad av bostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Lindesberg Näsbybacka 24:9.

Enligt 9 kap. 17 § PBL, om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 2 kap. 2 § PBL, planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden 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 god och god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 - 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. (Lag 2014:862)

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bl a en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2015:235).

Av prop. 2017/18:167 framgår att även mindre förändringar eller kompletteringar inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelsestruktur i flera fall bör kunna prövas utan föregående planläggning. Det kan vara i fråga om mindre åtgärder som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där varken detaljplaneprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden. Det bör framförallt kunna bli aktuellt när en befintlig bebyggelse ska förändras men även i vissa fall där ny sammanhållen bebyggelse ska uppföras. Det finns många fördelar med detaljplaneinstrumentet. Men det framgår även i utredningar att det är tids- och resurskrävande att ta fram dessa och att det därför är viktigt att detaljplanekravet bara gäller där detaljplanekravet faktiskt behövs. Bedömningen av om en ny sammanhållen bebyggelse aktualiserar ett behov av planläggning ska göras genom en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet.

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken sorts åtgärder som ska utföras och hur omfattande de är. Skälet till att det ställs krav på detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse är att en sådan bebyggelse kan kräva gemensamma anordningar, till exempel gator eller avlopp, eller att flera frågor behöver redas ut och lösas i ett sammanhang. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna är utredda, vilket kan göras i en detaljplan. Det är alltså behovet av detaljplan som är avgörande för om detaljplan ska krävas. Även åtgärdernas omgivningspåverkan och behovet av att samordna fysiska förhållanden har betydelse. Den avsedda förändringen ska ha en viss volym och effekt för omgivningen. Kravet är alltså inte knutet till att ett visst antal byggnader ska uppföras.

Bedömning

Åtgärden följer Lindesbergs kommuns översiktsplan där fastigheten är belägen utpekad som utvecklingsområde. Det finns också en fördjupning av översiktsplanen, där aktuella området pekas ut som område som föreslås för bostadsbebyggelse.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Dnr S-2022-423:17

Beslut om förhandsbesked tar ställning till om den angivna platsen är lämplig för bebyggelse. Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden, bostadshus med komplementbyggnad.

Förutsättningar för anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten finns. Kommunal bilväg och gata finns i anslutning till fastigheten.

Nämnden bedömer platsen lämplig för den sökta åtgärden med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Åtgärden bedöms inte, i det enskilda fallet, vara av sådant slag att det behöver upprättas en detaljplan med hänsyn till bebyggelsens karaktär och omfattning, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Förutsättningarna för att pröva och bevilja ett förhandsbesked för den tillkommande bebyggelsen kan anses vara förenligt med det som framgår i prop. 2017/18:167, kap 2. 2 § och 4 kap 2 § PBL.

Lagstöd

9 kap. 17 § PBL

Om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

2 kap. 2 § PBL

Planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden 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 god en god hushållning.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1 - 8 §§ miljöbalken ska tillämpas. (Lag 2014:862)

2 kap 4 § PBL

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 5 § PBL

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Bebyggelse och byggnadsverks som för sin funktion kräver tillförsel av anergi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

2 kap. 6 § PBL

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

4 kap. 2 § PBL

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,
3. en åtgärd som kräver bygglov,
 - a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga
 - ett industriområde,
 - ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,
 - en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
 - en hamn för fritidsbåtar,
 - ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
 - en campingplats,
 - en nöjespark, eller
 - en djurpark, och
 - b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

5. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Lag (2021:785).

3 kap. 6 § MB

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Giltighetstid

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes tidningar. Beslutet kungörs **2022-07-25**.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till nämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden innan bygglov har beviljats och startbesked getts.

Meddelande av beslut

Beslutet har skickats med delgivningskvitto till sökanden. Berörda sakägare har meddelats att bygglov har beviljats enligt sändlista i ärendet.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

För Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen

Enligt delegation

Handläggare:

Martin Lindström

Förvaltningschef

Soheil Pirhayati

Bygglovhandläggare

Denna handling är bekräftad digitalt och saknar därför namnunderskrift

Bilagor:

- Handlingar som ingår i beslutet
- Planavdelningens yttrande
- Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen avdelning VA:s yttrande
- Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen avdelning Trafiks yttrande



Delgivning

Använd vår e-tjänst, <https://etjanst.lindesberg.se/bekraftelse>, (QR-kod till vänster) för att bekräfta att du tagit emot detta beslut, eller skriv på bifogat delgivningskvitto och skicka tillbaka det till Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen snarast.

Vid frågor kontakta undertecknad via e-post soheil.pirhayati@sb-bergslagen.se eller info@sb-bergslagen.se.

Du kan även ringa till Stadsbyggnadskontoret, tel 0587-55 00 40.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Örebro län, enligt 40 - 41 §§ förvaltningslagen (SFS 2017:900). För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Överklagandet ska skickas till:
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
711 80 Lindesberg

Överklagandet måste innehålla:

- Vilket beslut som överklagas genom att ange ärendets diarienummer: S-2022-423.
- Varför du tycker att beslutet är felaktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.
- Namn, personnummer eller organisationsnummer, postadress och telefonnummer.
- Underskrift (namnteckning). Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen gör en bedömning om beslutet kan ändras. Om skrivelsen med överklagandet kommit in i rätt tid och om beslutet inte ändras, skickas ärendet vidare till Länsstyrelsen i Örebro län som beslutar om överklagandet.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	info@sb-bergslagen.se	212000-2015