



Myndighetsnämnden

## **Beslut om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Långgälla 1:11**

### **Förslag till beslut**

Myndighetsnämnden beslutar att, med stöd av 9 kap 17 § PBL och med hänvisning till inlämnad tjänsteskrivelse, godkänna lokalisering av två enbostadshus på del av fastigheten Långgälla 1:11 i enlighet med bifogad karta och med följande villkor:

1. Byggnaders utformning, placering och färgsättning prövas i bygglovet.
2. Tillstånd för enskilt avlopp ska finnas innan bygglov beviljas.
3. Eventuell berg- eller jordvärme samt hemkompostering kräver separat anmälan.
4. Dispens från Länsstyrelsen måste sökas om biotoper i området riskerar att skadas i samband med exploateringen.
5. Byggnad får inte uppföras över markerat område enligt Tekniska förvaltningens, Vatten- och avlopp (VA) yttrande.

### **Upplysningar**

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Beslutet kungörs i post och inrikes tidningar.

Förhandsbesked ger inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov prövats och beviljats.

Avgift i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige Kumla kommun, 2019-11-29, § 123:

21 451 kr.

Faktura skickas separat.

Förhandsbesked ger inte rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov prövats och beviljats.

### **Sammanfattning**

Ansökan avser förhandsbesked för två enbostadshus på del av fastigheten Långgälla 1:11. I översiktsplanen är området utpekad som förtätningsområde för bostäder.

Berörda grannar och sakägare har hörts i ärendet. Det har inte kommit in några synpunkter som gör att förhandsbeskedet inte kan beviljas, men hänsyn tas till yttrande från Länsstyrelsen som inkom 2020-07-27.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ett positivt förhandsbesked kan meddelas på del av Långgälla 1:11 under förutsättning att yttrande från Länsstyrelsen tas i beaktande vid nybyggnationen.

Nybyggnationen ansluter sig väl till befintlig bebyggelse, där hus 1 placeras mellan två redan bebyggda fastigheter på en s.k. lucktomt och hus 2 placeras på en redan bebyggd fastighet.

### Ärendebeskrivning

Den 6 juli 2020 inkom en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Byggnaderna är planerade att uppföras på del av Långgälla 1:11. Föreslagen placering är i översiktsplanen utpekad som förtättningsområde. Enligt jordbruksverkets blockdatabas är där hus 1 ska placeras utpekad som åkermark, samma sak framgår på länsstyrelsens karta.

Däremot kan hus 1 placering ses som en lucktomt som har definierats av MÖD (2013-02-25 i mål nr P 8650-12) enligt följande: *"en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden"*.

### Beslutsunderlag

Bilaga 1, ansökan  
Bilaga 2, situationsplan  
Bilaga 4, foton

### Synpunkter/Yttranden

Remiss har skickats till följande sakägare: Plan- och geodataenheten, Länsstyrelsen, Miljöenheten, EON, VA.

Samt angränsande fastigheter: Långgälla 1:12, 1:50, 1:6, 1:49, 1:36, 2:1, 1:10, Stene 5:14 och 5:4

Av dessa har synpunkter inkommit från:

#### - Länsstyrelsen

Inom området kan det finnas biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet. Om sådana biotoper riskerar att skadas i samband med exploateringen måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns skäl avgörs från fall till fall.

#### - VA

Det finns VA-ledningar över aktuellt område. Se bifogad fil. Fastighetsägaren får inte uppföra byggnad över markerat område. Avtalsservitut avseende VA-ledningar finns. Fastighetsägaren får inte bygga närmare VA-ledningar än 3 meter. Möjlighet till kommunalt VA finns.

- **Synpunkter från angränsande fastigheter kommer in löpande, dock senast 14 augusti**

### **Kommunicering**

Sökande kommer att få kopia av den här skrivelsen, med möjlighet att yttra sig skriftligt innan nämnden behandlar ärendet.

### **Lagstöd**

Enligt 9 kap. 17 § första stycket Plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ska byggnadsnämnden för den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begära det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

I PBL 1 kap § 2 står att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användning av mark och vatten. Av 2 kap § 1 framgår att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. § 2 att prövning i ärenden om förhandsbesked 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 en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

PBL 3 kap anger att varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

### **Motivering av beslut**

Bedömningen är att platsen är lämplig för bebyggelse av två enbostadshus. **Inga inkomna synpunkter påverkar samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.**

Myndighetsnämnden bör därför bevilja positivt förhandsbesked på del av Långgälla 1:11

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Christina Gustavsson  
Förvaltningschef

Thomas Åkesson  
Verksamhetschef Miljö- och bygg