

**Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Stadsbyggnadskontoret**

Maria Draxler
Tfn. 0581-83053
info@sb-bergslagen.se

Uppförande av enbostadshus och garage

Fastighet: Nora Östra Sund 3:3

Förslag till beslut om positivt förhandsbesked

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen (nämnden) beslutar om positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och ett garage på fastigheten Nora Östra Sund 3:3.

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

Villkor

En geoteknisk utredning inför projektering och startbesked ska utföras inför grundläggning.

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens krav på utformning av hämtställe samt körvägar för hämtning av kärllavfall och slam gällar.

Dike söder om Fårabacken, som omfattas av markavvattningsföretag får inte komma till skada /beröras.

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan	2022-01-28
Karta med angiven placering	2022-01-28
Förtydligande placering	2022-02-07
Geotekniskt utlåtande med karta	2022-02-15

Avgift

Förhandsbesked	16 320:-
----------------	----------

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

Ärende

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och ett garage på norra delen av fastigheten Nora Östra Sund 3:3 har inkommit till nämnden från XXXXX. Fastigheten är belägen på östra sidan om Lillsjön vid Sjöhagen söder om Lejonbacken. Det

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

aktuella området på fastigheten är vid Fårabacken, på västra sidan av vägen som löper i nord-sydlig riktning förbi platsen.

Östra Sund är ett relativt flackt och öppet landskap öster om Norasjöns södra utlopp och Lillsjön. Området har tidigare utgjort en bymiljö i svagt kuperat och relativt öppet landskap med fem gårdar. Den f d prästgården öster om vägen är idag en populär golfklubb med stor golfbana. Väster om vägen finns gårdar kvar med åkermark till viss del kvar i bruk, samt annan öppen mark ned mot vattnet. Mot Lejonbacken i norr finns en detaljplan som medger småhusbebyggelse och där det har byggts den del på senare år.

Fastigheten Östra Sund 3:3 sträcker sig från vägen i höjd med golfklubbens gårdsbyggnader i norr ned till Lillsjöns strand i sydväst där en mindre gård återfinns. Marken på fastigheten utgörs av lövskogspartier i norr (dock till största delen nedtagen nyligen) och söder, jordbruksmark söderut och annan öppen naturmark med ett mindre vattendrag som löper däröver vid mitten.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Nora kommun, laga kraft 2018-01-11, är platsen utpekad som ändrad användning bostäder. Med bostäder menas "*Område för bostadsbebyggelse*".

Förhandsbeskedet återfinns inom södra området för bostäder vid Norasjön. Området karaktäriseras av ett öppet landskap med utblickar över Norasjön. Av översiktsplanen framgår att inom området bör nya bostäder placeras och utformas med hänsyn till den intilliggande bebyggelsens struktur och skala.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi återfinns platsen inom utvecklingsområde "*Nora stad med omnejd*" samt utvecklingsstråk "*Norasjöns stränder*". Dock utanför utvecklingsområdets kärna. Enligt utvecklingsstrategin ska ny bebyggelse främst tillkomma inom befintliga kärna, befintliga tätorter, och byar samt föreslagna utvecklingsstråk.

Strandskydd

Del av fastigheten befinner sig inom 100 meter från Lillsjön och omfattas därför av strandskydd. Aktuell plats inom fastigheten är redovisad utanför strandskyddat område.

Risk, hälsa och säkerhet

Enligt FB webb karta befinner sig det angivna området för byggnation utanför beräknat högsta flöde från Lillsjön.

Länsstyrelsens informationskarta visar att delar av området har förutsättningar för skred (lera, silt).

SGU:s karttjänst "*Grundvattentillgång i små magasin*" indikerar på grundvattentillgång i små magasin från 251-3000 l/dygn/ha i området.

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindsberg	Prästgatan 6 Lindsberg	0581-810 00 vx1	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

Buller

Enl. 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.

Av Trafikverkets karta NVDB kan utläsas att närmaste väg är en s k småväg med hastighetsgräns 70 km/h.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) uppnår totalt <250

Enligt Boverkets vägledning "Hur mycket bullar vägtrafiken" ligger platsen under gällande krav vad avser bullernivåer från trafik vid bostäder.

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.

Markavvattningsföretag

I området finns ett befintligt markavvattningsföretag, Östra Sunds dikningsföretag av år 1936.

Jordbruksmark

Av Länsstyrelsens informationskarta framgår att del av fastigheten är placerat på brukningsvärd jordbruksmark från 1950-talet.

Jordbruksmark är av nationellt intresse och skyddas av 3 kapitel 4 § miljöbalken (1998:808).

Naturvård

Området ingår i Länsstyrelsens naturvårdsöversikt 1984:

"Tämligen näringsrik sjö, skild från Nora sjön endast genom ett sund. Den omges huvudsakligen av öppet kulturlandskap med omväxlande åker- och betesmarker, delvis av sankängtyp. Stort landskapsbildvärde. Den fågelrika, betade sankängen är en naturtyp med allt färre motsvarigheter inom kommunen och har därtill ett ornitologiskt värde tillsammans med omgivande marker."

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
- Länsstyrelsen Örebro

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

- Vägsamfällighet
- E.ON Energidistribution AB

Grannar

Ägare till fastigheten Alntorp 1:5, Östra Sund 1:7, 2:4, 2:60 och 2:61 har bedömts berörda. Inga synpunkter har inkommit.

Planavdelningen

Se planavdelningens yttrande i sin helhet i bilaga 2022-02-15. Planavdelningen bedömer att åtgärden är i linje med översiktsplanen och bedöms som lämplig under förutsättning att de aspekter och risker som tas upp i deras yttrande beaktas på ett tillfredställande sätt. Bedömningen är att detaljplan inte krävs.

Stadsarkitekt

Se stadsarkitektens yttrande i sin helhet i bilaga 2022-03-30. Landskapsbildens natur- och kulturvärden och att vald plats är väl synlig i landskapet gör den möjlig att bebygga men hänsyn måste tas till befintliga värden och en god helhetsverkan. Detta gäller vid markberedning och grundläggning likväl som vid utformning av nya byggnader. Hänsyn behöver tas till de äldre gårdarnas uttryck som kulturmiljöer och landskapets gröna prägel samt närheten till allfarvägen. Till exempel är det bra att utgå från de mer traditionella färger och former som finns i den nära omgivningen eller i alla fall inte använda allt för moderna eller ljusa/kontrastrika färgkombinationer eller alltför iögonenfallande arkitektoniska formuttryck.

Miljökontoret

Se miljökontorets yttrande i sin helhet i bilaga 2022-02-14. Miljökontoret upplyser omkring olägenheter som kan orsakas vid närhet till golfbanor så som oro för att bli träffad av golfboll. Finns även risk för bullerstörning vid gräsklippning från kl. 06:00. Avloppsanläggningen till Sundby stugby var fram till 2017 belägen på angränsade fastighet Östra Sund 2:4 Extra vaksamhet på indikation av förorening, lukt eller annat bör därför iakttas vid markarbeten. Fastigheten ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Det planerade huset ska om möjligt anslutas till det kommunala nätet för spillvatten. Om någon anslutningspunkt inte kan upprättas, för att huset planeras utanför verksamhetsområdet, ska tillstånd för inrättande av enskild avloppsanläggning för WC+BDT (svartvatten + gråvatten) sökas hos nämnden. Installation av värmepump, exempelvis bergvärme eller jordvärme, ska anmälas till nämnden.

Efter miljökontorets yttrande och efter att inga synpunkter inkommit från fastighetsägaren till Östra Sund 1:7 (Nora golfklubb) har förvaltningen kontaktat ordföranden i klubben per tele 2022-05-05 för säkerställande. I samtalet framgår att vägen avskiljer den aktuella platsen från banan och inga bolla skjuts åt det hållet.

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

*Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen avd. Renhållning, VA och Natur**Avd Renhållning*

Se yttrande i sin helhet via mejl inkommer 2022-05-05.

Eftersom det inte rör sig om slam finns förutsättningar för ett bra hämtställe för kärllavfall idag. Den gamla vägen som ligger inom fastigheten och angöringen mot asfalten bör gå att iordningställa för tömning av kärll. Lämpligast vore norr om den norr infarten där marken ser ut att vara plan och utan diken. Om fastighetsägaren vill att tömning ska ske inne på tomten så måste vägen förbättras och uppfylla bredd enligt föreskrift. Något uppsamlingsställe som kan nyttjas av denna fastighet finns inte idag.

Avdelning VA

Se yttrande med karta i sin helhet 2022-02-16.

Del av fastigheten ingår inte i Nora kommuns verksamhetsområde för VA. Beslut om anslutning utanför verksamhetsområde tas av huvudman för kommunal VA försörjning, kommunstyrelsen i Nora Kommun. Notera att VA-ledning över fastigheten ligger mer österut än den bifogade skissen.

Efter yttrandet från avdelning VA har beslut om tillåtelse att ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för VA inkommit 2022-05-02. Se kopia på beslut från kommunstyrelsen i Nora Kommun 2022-04-06.

Avd Natur

Något yttrande har inte inkommit.

Länsstyrelsen Örebro

Fastigheten ligger inom markavvattningsföretag Östra Sund dikningsföretag av år 1936. Länsstyrelsen meddelar att företaget saknar registrerad styrelse. Alla fastighetsägare måste kontaktas för att kontakta företaget. Det som är tillståndsgivet gäller oavsett om det finns styrelse eller liknande eller inte. Man får inte vidta åtgärder inom ett markavvattningsföretag som strider mot tillståndet d v s kulvertera öppna diken eller andra åtgärder som påverkar avrinning och markavvattningen.

Begäran om kompletterande uppgifter vad avser markavvattningsföretaget och vilka tillstånd som avses har begärts av sökanden 2022-02-04. Sökande meddelar därefter att kontakt tagits med Länsstyrelsen i frågan. 2022-02-11 bekräftar Länsstyrelsen att så länge man inte ändrar tillståndsgivna diken (så som ett dike inom ett markavvattningsföretag är) behövs inte någon omprövning eller liknande.

Vägsamfällighet

Företrädare för berörd vägsamfällighet har yttrat sig. Man önska tydligare karta vad avser anslutande väg. Begäran om kompletterande uppgifter har skickats till sökanden 2022-02-04.

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

Efter förtydligande kartor inkommit från sökanden som översänts till företrädare för vägsamfälligheten meddelar man via mejl 2022-02-09 att man inte har något att erinra.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ärendet och konstaterar att området berör deras koncessionsområde för elnät. Se yttrande 2022-02-10 och karat i separat bilaga.

Längs fastighetsgränsen utmed väg samt viss del längst den gamla vägen har E.ON markförlagda 10kV kablar. Det finns även en befintlig serviskabel på fastigheten. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas i närheten av de befintliga kablarna. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via Ledningskollen se även hemsida:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravnara-ledning.html

Om grävarbete ska ske för att anlägga nya ut- och infarter över markförlagda kablar kan dessa behöva förläggas i rör, vilket bekostas av exploitören. Samråd med E.ON ska ske.

Motivering till beslutet med lagstöd

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus och ett garage inom ett område utpekats som ändrad användning bostäder i kommunens översiktsplan. Markerat område är placerat på brukningsvärd jordbruksmark från 1950-talet.

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövning i ärenden om förhandsbesked 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. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god en god hushållning.

Enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) (MB) är jordbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bedömning

Då ansökan avser ett enstaka bostadshus anser nämnden att åtgärden inte behöver föregås av planläggning.

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

Platsen bedöms uppfylla gällande kravnivåer för buller. Förutsättningar för grundläggning finns utifrån geotekniskt utlåtande. Beslut om utökning av kommunens verksamhetsområde VA ett nytt hushåll finns från Nora kommuns kommunstyrelse. Någon fara med avseende på närhet till golfbanan bedöms inte finnas.

Även om det av Länsstyrelsens informationskarta framgår att markerat område är placerat på brukningsvärd jordbruksmark från 1950-talet bedömer nämnden att positivt förhandsbesked för den aktuella åtgärden kan beviljas. Platsen är inte markerad som brukningsvärd jordbruksmark idag. Området ansluter till en befintlig väg och återfinns inom utvecklingsområde "Nora stad med omnejd" samt utvecklingsstråk "Norasjöns stränder". Platsen är utpekad för bostadsbebyggelse.

Nämnden bedömer utifrån ovan nämnda förutsättningar att området är i linje med översiktsplanens intentioner. Med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov i kommunen bör en byggnation på platsen ha företräde före det i informationskartan markerade brukningsvärda jordbruksområdet från 1950-talet. Åtgärden är endast markerad i utkanten på en liten del av markområdet och används inte som jordbruksmark idag. Platsen är inom utpekad utvecklingsområde för bostäder i översiktsplanen längs en befintlig bilväg där kommunala vattenledningar löper förbi.

Nämnden anser med stöd av 2 kap. 2 § PBL att markområdet i det aktuella fallet är lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde för byggnationen framför den sedan länge outnyttjade jordbruksmarken bedöms från allmän synpunkt medför god en god hushållning. Placeringen är inom ett utvecklingsstråk för bostäder i anslutning till befintlig väg och VA-ledningar. Utformning och placeringen av byggnaderna prövas i en kommande ansökan om bygglov.

Giltighetstid

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att beslutet kungjort i Post- och Inrikes tidningar.

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.

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

**Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Stadsbyggnadskontoret**

Maria Draxler
Tfn. 0581-83053
info@sb-bergslagen.se

Kommunicering förslag till beslut

Fastighet: Nora Östra Sund 3:3

Inför beslut har ni möjlighet att komma med synpunkter på allt det material som har betydelse för beslutet. Detta kan göras muntligt eller skriftligt till Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen. Se kontaktuppgifter längst ned på sidan.



Använd gärna vår e-tjänst, <https://etjanst.lindesberg.se/Yttrande>, (QR-kod till vänster) för att lämna ditt yttrande eller via e-post till info@sb-bergslagen.se. Glöm inte att ange ärendets diarienummer S-2022-65.

Rätten att se allt material av betydelse för beslutet och ges tillfälle att yttra sig över det finns inskriven i Förvaltningslagen (SFS 2017:900) 25 §.

Eventuella synpunkter ska inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen senast 2022-05-27.

Efter att beslutet har fattats kan det överklagas.

För Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen

Maria Draxler
Byggnadsinspektör

Denna handling är bekräftad digitalt och saknar därför namnunderskrift

Bilagor:

- Förslag till beslut