



ÖREBRO

Handläggare  
Aris Zenicanin

## TJÄNSTESKRIVELSE

Förhandsbesked

2017-05-09

### Byggnadsnämnden i Örebro

**Ärende: Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus**  
**Fastighet: OPPHAMMAR 5:3 (OPPHAMMARVÄGEN 65)**  
**Ärendenummer: SHBG 2016-001830**

#### Sammanfattning

Ärendet gäller förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Opphammar 5:3 (del av) belägen i Opphammar vid sjön Väringen ca 9 kilometer norr om Glanshammar. Den aktuella platsen ligger utanför detaljplanelagt område men ansluter väl till befintlig sammanhållen bebyggelse/fritidshusområde som ligger strax öster om planlagt och bebyggt område.

#### Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av Plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

#### Handlingar som ligger till grund för beslut

Tillstånd från Miljönämnden (avs. VA)  
Situationsplan  
Ansökan om förhandsbesked

#### Ankomstdatum

2017-04-18  
2016-08-02  
2016-08-02

#### Bilagor

1. Remissvar/tillstånd till enskilt avlopp från Miljökontoret inkommet den 2017-04-18
2. Yttrandet från Linde energi inkommet den 2016-08-23

#### Upplysningar

Obs! Byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked har lämnats för åtgärden.

Miljökontorets yttrande inkommet 2017-04-18, bifogas beslutet.

Tekniska förvaltningens yttrande inkommet 2016-08-31, bifogas beslutet.

Förhandsbeskedet är giltigt i två år från och med det datum beslutet vunnit laga kraft. Om en bygglovsansökan inte kommit in inom denna tid upphör detta förhandsbesked att gälla.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger tomtplatsen inom område med skiftande morän och silt. Därför ska en geoteknisk undersökning lämnas in i samband med bygglovsansökan.

Eftersom tomtplatsen ligger inom normalriskområde för markradon ska radonskyddat byggande ske såvida inte mätning av radonhalten visar annan riskbedömning.

Miljönämndens beslut om godkänd avloppsförsörjning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

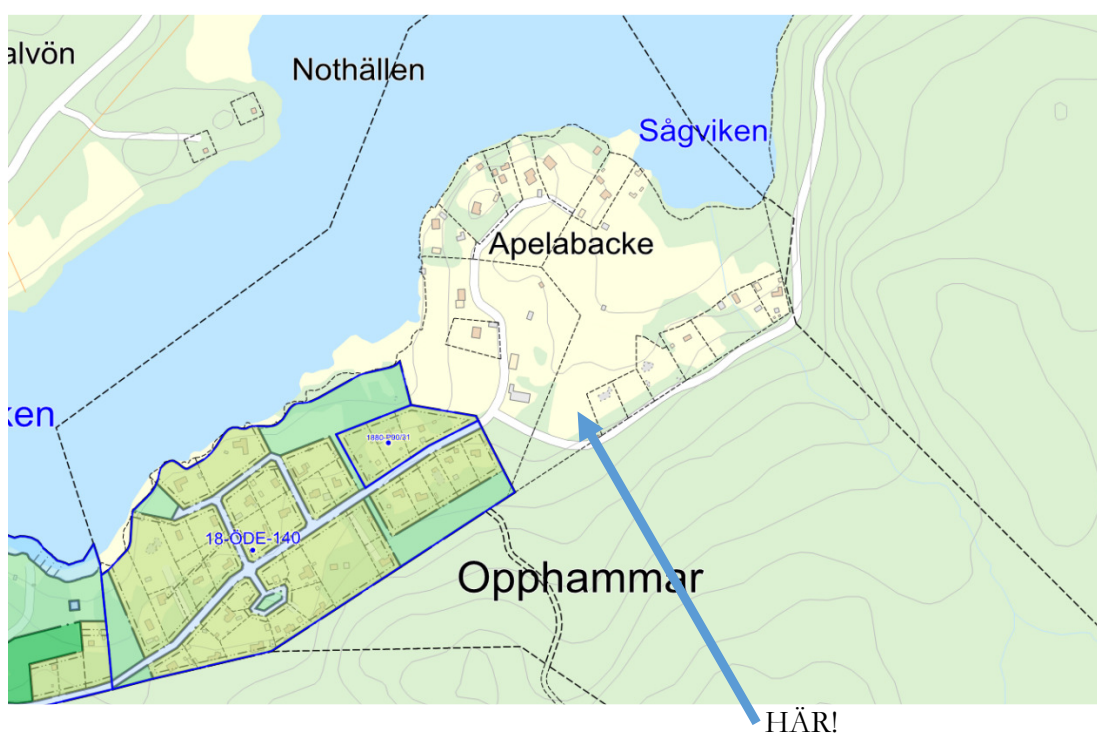
Byggnadsnämnden tar ut en avgift för beslutet med 18 335 kr, i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade bygglovstaxan. Fakturan kommer att skickas separat.

## Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Fastigheten ligger i Opphammar cirka 9 km norr om Glanshammar vid Väringen sjön. Den föreslagna tomtplatsen ligger i ett fritidshusområde med en blandning av äldre hus/fritidshus och en del relativt nybyggda bostadshus/fritidshus.  
(Kommunalt VA- nät är under utbyggnadsskede)

Den aktuella platsen ligger (så länge) utom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.



Förhandsbesked får lämnas enligt 9 kap. 17-18 § PBL.

## Plansituation

- Fastigheten är inte planlagd men anses ligga inom sammanhållen bebyggelse.
- Områdesbestämmelser saknas.
- Enligt länsstyrelsens kartmaterial finns inga riksintressen som gör platsen olämplig för byggnation.
- Enligt SGU:s översiktliga geotekniska kartblad ligger tomtplatsen inom ett område med skiftande jordarter (SGU – Statens geologiska undersökning)
- Enligt Räddningsverkets översiktliga översvämningskartering ligger tomtplatsen inte inom riskområde för översvämnning.
- Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesinformation finns inga kända fornminnen på den aktuella platsen.
- Fastighetens totala yta är 46 597 m<sup>2</sup>. Tomtplatsen planeras att avstyckas (ca 2 000 m<sup>2</sup>)

## Remissyttranden

- Miljökontoret har lämnat sitt tillstånd om att enskilt avlopp får inrättas, Miljökontorets yttrande/beslut utfärdat den 2017-04-18 bifogas och ska beaktas
- Stadsantikvarien har inget att invända under förutsättning att byggnationen anpassas till den lokala byggnadstraditionen i området.
- Kommunbiologen har inga synpunkter.
- Linde energi har lämnat in sitt yttrande där de upplyser om befintliga el-ledningar lika ledningsrätten vid tomtens östra kant som ska observeras i senare/bygglovssked, se bifogad ledningskarta
- Tekniska förvaltningen har inlämnat sitt yttrande som bifogas med detta utlåtande

## Inkomna synpunkter

I ärendet har berörda grannar haft möjlighet att yttra sig under perioden mellan den 2017-04-19 och 2017-05-04.

Från de tillfrågade har följande synpunkter inkommit.

### **Fastighetsbeteckning:** Opphammar 2:38

**Synpunkter:** Berörd granne undrar om varför ingen har kontaktat vägsamfälligheten i samband med lokaliseringsprövning (brevet inkommet den 2017-05-02 bifogas)

### **Kommentar:**

Stadsbyggnad Örebro anser att dels berörda grannar dels berörd vägsamfällighet hörts i ärendet. Den aktuella och närliggande tomter kommer att få sin angöring/tillfartsväg via separat nyanlagd enskild väg.

## Gällande lagstiftning och föreskrifter

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

Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs mot kraven i 2 kap. PBL. I detta kapitel står bland annat att markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras. Det finns många faktorer att beakta vid prövningen. Byggnaden ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten. Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt. Närliggande anläggningar såsom skjutbanor, idrottsanläggningar och lantbruk är exempel på annat som ska beaktas. Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden. Vatten och avlopp måste också gå att ordna.

PBL 9 Kap18 §: 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.

## Stadsbyggnads Bedömning

Byggnationen kommer att utgöra en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen i området och behöver inte föregås av planläggning. Åtgärden förhindrar inte heller eventuell framtida planläggning.

En ny anslutnings- tillfartsväg är nyligen anlagd.

Vatten- och avloppsfrågan bedöms gå att lösa på ett godtagbart sätt.

Inte heller i övrigt har framkommit att det föreligger något hinder mot att meddela positivt förhandsbesked.

Stadsbyggnad Örebro anser därmed att den aktuella platsen är lämplig att använda för bostadsändamål.

### **Stadsbyggnad Örebro föreslår att positivt förhandsbesked lämnas**

*Aris Zenicanin bygglovshandläggare*

Underlaget kontrollerat av:

Jennifer Welin, Bygglovshandläggare

Underlaget digitalt verifierat:

Sofia Lindén, Bygglovschef

Beslut delges med överklagandehänvisningar till

Lars Göran Helmer Strömberg  
Opphammar 615 (Opphammar 2:38)  
705 97 Glanshammar



ÖREBRO

## Överklagandehänvisning

Om Ni vill överklaga avgiften skall Ni ställa skrivelsen till Länsstyrelsen men sända den till Byggnadsnämnden Örebro, Att: Aris Zenicanin, Box 334 00, 701 35 Örebro.

Ange klart vad Ni överklagar genom att uppge datum för beslutet, diarienummer och fastighetsbeteckning. Tala också om ändringen Ni vill ha.

Byggnadsnämnden måste ha fått överklagandet inom 3 veckor från den dag då Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Byggnadsnämnden sänder överklagandet vidare till Länsstyrelsen i Örebro län för prövning.

Om Ni vill ha ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till Byggnadsnämnden i Örebro, Aris Zenicanin



ÖREBRO

Örebro kommun, Stadsbyggnad

Box 334 00, 701 35 Örebro

019-21 10 00

**Ansökan om förhandsbesked**

Datum

Örebro 2016-07-29

Stadsbyggnad ÖREBRO  2016 -08- 02  Dnr SHBG
---

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning  
 Öpphammar 5:3

Fastighetens adress  
 70597  
 Öpphammarvägen 63 Glaushammar

Fastighetsägare, tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)

**Sökande**

Företagsnamn eller personnamn  
 Eriksson Thomas

Postnummer  
 70597

Organisations- eller personnummer  
 550412-6631

Postort  
 Glaushammar

Utdelningsadress  
 Öpphammarv. 63

Telefon (även riktnummer)  
 070-6875675

Utdelningsadress  
 70597 Glaushammar

E-postadress  
 thomasdoneriksson@gmail.com

Faktureringsadress (om annan än ovan)

**Kontaktperson (om sökanden är ett företag)**

Förnamn

Efternamn

Telefon (även riktnummer)

E-postadress

**Medsökande**

Förnamn

Efternamn

Telefon (även riktnummer)

E-postadress

**Uppgifter om planerad nybyggnad**

Enbostadshus       Lokal  
 Tvåbostadshus       Annan byggnadstyp eller anläggning, ange typ .....  
 Fritidshus

Ange användning  
 Försäljning av tomt.

**Areauppgifter**

Byggnadsarea, m<sup>2</sup>

Bruttoarea, m<sup>2</sup>

Bostadsarea, m<sup>2</sup>

**Tomtens beskaffenhet**

Befintlig fastighet  
 Tilltänkt avstyckning

Tilltänkt avstyckning (fastighetsarea) ca m<sup>2</sup>  
 1700 - 2000

Inera AB 331012 v17 1502

Örebro Kommun, Stadsbyggnad dnr: SHBG 2016-001830 - inkommen 2016-08-02





ÖREBRO

Örebro kommun, Stadsbyggnad

## Tänkt utformning av nybyggnaden

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> En våning utan inredd vind | <input type="checkbox"/> Källare          |
| <input type="checkbox"/> En våning med inredd vind  | <input type="checkbox"/> Souterrängvåning |
| <input type="checkbox"/> Två våningar               | <input type="checkbox"/> Annan utformning |
| <input type="checkbox"/> Lägenheter                 |   |

Annan utformning, beskrivning

Lutningsförhållande, tak

Lutningsvinkel, tak

## Vatten och avlopp

- | Anslutning till | Kommunalt                           | Gemensamhetsanläggning   | Enskild anläggning                  |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Vatten          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Avlopp          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Notis:**  
Ändrat till enskilt avlopp under prövningen (MK tillstyrker)

PS: under utbyggnad

## Avfallshantering

Beskrivning

Kommunalt

## Bilagor

- Situationsplan  
 Kompletterande upplysningar

## Övriga upplysningar, t.ex. eventuella yttranden

Gåker försäljning av tomt från fastighet Opphammar 5:3. (i direktanslutning till Opphammar 5:6)  
se bif. karta

## Information

## Allmänt om förhandsbesked

Ett beslut om förhandsbesked innebär att byggnadsnämnden (eller motsvarande nämnd) prövar om åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Byggnadsnämnden kan i beslutet bestämma de villkor som behövs för att bygglov senare ska kunna beviljas. Ett tillstånd (positivt förhandsbesked) är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen för beslutet. Görs inte ansökan om bygglov inom två år från dagen för beslutet, upphör tillståndet att gälla. Åtgärden får ej påbörjas innan bygglov föreligger.

## Avgift

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Ovanstående personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

## Kommunikation

Godkänner du/ni kommunikation via e-post?

- Ja  Nej

Godkänner du/ni kommunikation via sms?

- Ja  Nej

## Underskrifter

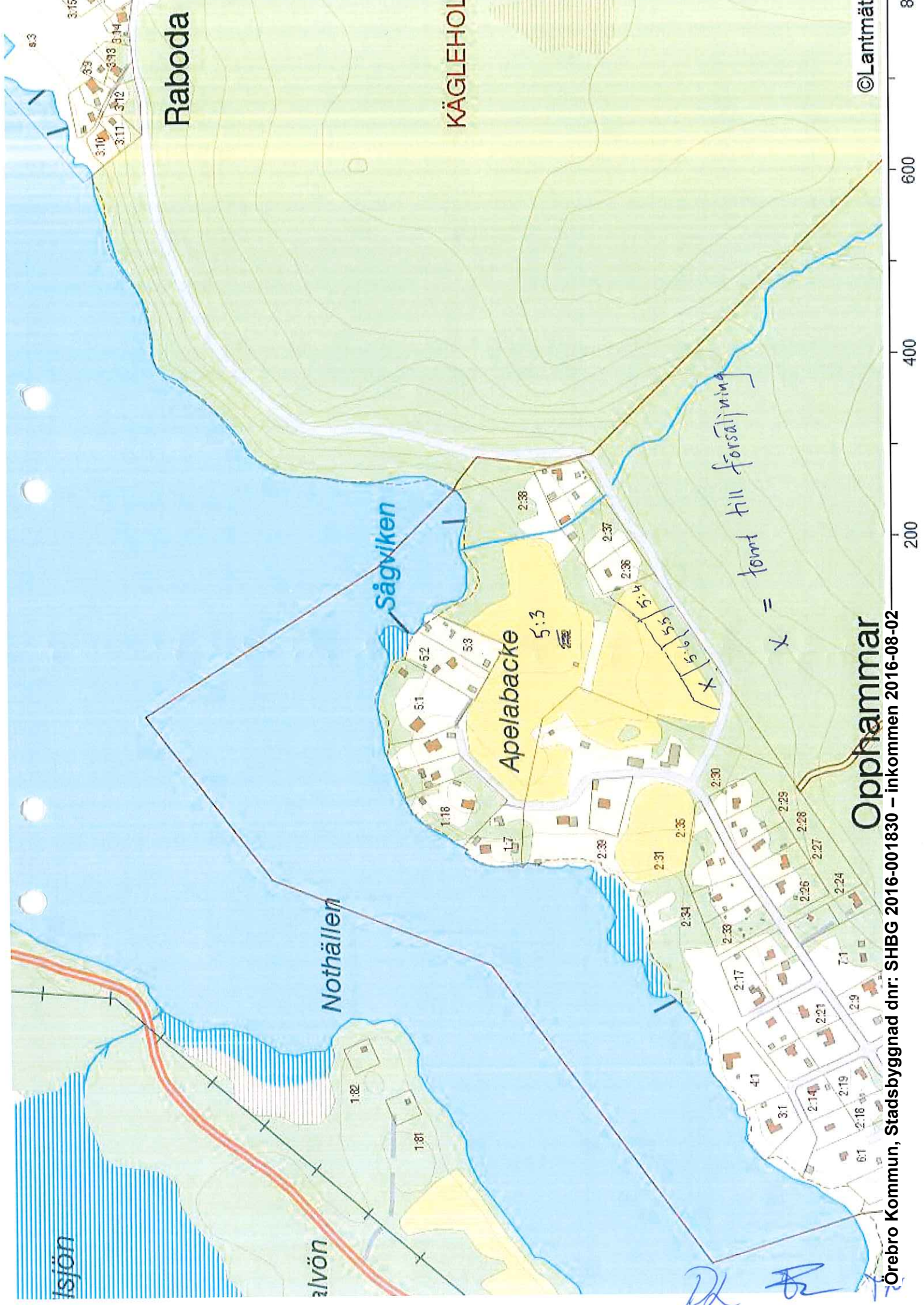
Sökandens underskrift

Medsökandens underskrift

Namnförtydligande

Thomas Eriksson

Namnförtydligande



Raboda

KÄGLEHOLI

Sågsviken

Apelabacke

Nothällen

Sjövön

Sjövön

X = tomt till försäljning

Opphammar

Örebro Kommun, Stadsbyggnad dnr: SHBG 2016-001830 - inkommen 2016-08-02

©Lantmäte



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Markus Behr  
019-21 14 57

Tomas Eriksson

Opphammarvägen 63  
705 97 GLANSHAMMAR

## Beslut om tillstånd till avloppsanläggning på Opphammar 5:3, i Örebro kommun

### Beslut

Miljönämnden beslutar att lämna tillstånd till enskild avloppsanläggning på fastigheten Opphammar 5:3 i Örebro kommun. Sökande är Tomas Eriksson, Opphammarvägen 63, 705 97 GLANSHAMMAR.

Avloppsanläggningen ska bestå av följande:

- Slamavskiljare för WC och BDT (bad-, disk, tvättvatten) för 1 hushåll (5 personekvivalenter), modell Baga, med integrerad pump. Slamavskiljaren har en våtvolymer om 3 m<sup>3</sup>.
- Efterföljande rening i en upphöjd infiltration, bestående av 7 st baga biomoduler och 10 spridarplattor, med en yta på 16 m<sup>2</sup>.

Miljönämnden beslutar också att följande villkor ska gälla för tillståndet:

1. Avloppsanläggningen ska utföras enligt insänd ansökan och ritningar om inte annat anges ovan. Läggningsanvisningar från tillverkaren ska följas.
2. Täthetsprovade ledningar ska användas. Skarvar ska vara täta.
3. Ledningar och slamavskiljare ska skyddas mot frost.
4. Tak- och dräneringsvatten eller liknande får inte kopplas till avloppsanläggningen, eftersom belastningen då blir större än vad anläggningen dimensionerats för.

5. Om belastningen på anläggningen förändras ska detta först anmälas till Miljönämnden.
6. Slamtömning ska ske minst en gång per år av kommunens entreprenör. Abonnemang för tömning ska beställas hos Tekniska förvaltningens avfallsavdelning (Servicecenter 019-21 10 00).
7. En framkomlig väg ska finnas för slamtömningsfordon (kontakta Tekniska förvaltningen om vilka krav som gäller).
8. Avloppsanläggningen ska regelbundet kontrolleras så att eventuella driftstörningar eller fel på anläggningen upptäcks och kan åtgärdas.
9. **Under anläggningsarbetets olika skeden ska foton tas som tydligt visar hur anläggningen är utförd. Dessa ska skickas till Miljökontoret så snart avloppsanläggningen är färdig.**
10. **Bifogad kontrollrapport ska fyllas i och skickas till Miljökontoret tillsammans med fotona.**
11. Avloppsanläggningen ska påbörjas inom två år och färdigställas inom fem år, annars måste ny ansökan göras.

Beslutet är taget med stöd av 16 kap. 2 § miljöbalken med hänvisning till 2 kap. 3 §, 9 kap. 7 § miljöbalken samt 13 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Detta beslut medför inte befrielse från eventuell prövning enligt annan lagstiftning.

## Ärende

Du har lämnat in en ansökan om inrättande av enskild avloppsanläggning enligt 13 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Miljökontoret tog emot ansökan den 10 oktober 2016. Kompletteringar har därefter inkommit. Fastigheten besöktes den 21 mars 2017.

## Bedömning

### Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp

Fastigheten ligger i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området har av Örebro kommun bedömts falla under 6 § Lagen om allmänna vattentjänster, vilket innebär att Örebro kommun har ansvar att ordna vatten och avlopp i området. Miljönämnden bedömer, trots bedömningen av området som helhet, att en enskild avloppsanläggning i detta fall kan anläggas utan risk för hälsa eller miljö.

**Markförhållanden och anläggning**

Perkolationsprov visar att infiltration är möjlig under förutsättning att infiltrationsbädden görs minst 16 m<sup>2</sup> stor samt att tillverkarens anvisningar följs.

**Grundvatten**

Grundvatten finns enligt ansökan på 1,5 meters djup, vilket bedöms som tillräckligt. Grundvattenytan får inte vara närmare än 1 meter under infiltrationsytan för att avloppsvattnet ska hinna renas innan det når grundvattnet. Eftersom anläggningen görs upphöjd, blir avståndet till grundvattnet tillräckligt.

**Vattentäkter**

I ansökan uppges att avståndet till din egen borrhäls vattentäkt är 150 m. Avståndet till annan enskild vattentäkt redovisas till 150 m. Miljökontoret bedömer att skyddsavståndet till vattentäkterna är tillräckligt stort eftersom avståndet är långt.

**Fosforavskiljning**

I och med att infiltration till mark sker, och därmed inte utsläpp till ytvatten, bedömer Miljönämnden att en reningsgrad motsvarande normal skyddsnivå för miljöskydd enligt Havs och Vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållspillvatten (HVMFS 2016:17) kan accepteras. Avloppsanläggningen kan förväntas avskilja minst 70 % fosfor.

**Samråd med grannar**

Avloppsanläggningen bedöms inte beröra omkringliggande fastigheter och därför har ärendet inte skickats ut för samråd.

**Övrigt**

Du får inte börja anläggningsarbetet förrän beslutet vunnit laga kraft, tre veckor efter det att beslutet tagits emot av den som beslutet angår (23 § förvaltningslagen).

En tillståndsavgift på 6 580 kronor kommer att faktureras separat.

För Miljönämnden

Markus Behr  
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

sign

Bilagor:      Kontrollrapport  
                 Anvisningar för fotodokumentation  
                 Kopia av sektionsritning  
                 Kopia av situationsplan

Kopia: Bygglov@orebro.se, Stadsbyggnad  
Molles schakt AB, Biverud 439, 705 97 Glanshammar

---

## Hur man överklagar Miljönämndens beslut

Om ni vill överklaga det här beslutet, skriv till **Miljönämnden, Box 33200, 701 35 Örebro.**

Miljönämnden måste ha fått överklagandet inom tre veckor från den dag då ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

I brevet ska ni

- ange vilket beslut som överklagas,
- ange datum och diarienummer för beslutet,
- förklara varför ni anser att beslutet ska ändras och vilken ändring ni vill ha.

Ni bör också ha med namnteckning, namnförtydligande, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer.

Miljönämnden sänder överklagandet vidare till Länsstyrelsen för prövning.

Kontakta Miljökontoret om ni har frågor.



Stadsbyggnad

## Opphammar 5:3 (Opphammarvägen 65). Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (SHBG 2016-001830)

Tekniska nämnden godkänner bygglovets med nedanstående upplysningar.

### Upplysningar

Avfallskärnen ska på tömningsdagen ställas på en av Tekniska förvaltningens anvisade plats.

Fastigheten ligger utanför Örebro kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutning till kommunalt VA är ej möjlig utan sökande måste ordna med enskilt VA.

Tekniska förvaltningen är inte huvudman för vägen.

### TEKNISKA NÄMNDEN

Magnus Karlsson

Handläggare:  
Magnus Karlsson, Samordnare  
Jan Strömberg, Gata  
Hans Andersson, Park  
Kristin Karlsson, VA  
Helena Briede, Avfall



2016-08-23

Bygglov  
Örebro Sambyggnad  
Aris Zenicanin  
Åbylundsgatan 8 A  
Örebro

## Erinran på ärende SHBG 2016-001830

Avseende Opphammar 5:3 (Opphammarvägen 65).

På tomten Opphammar 5:3 är det en nätstation placerad och kablar är nedgrävda i tomtgräns.

Linde Energi AB har ett pågående ärende hos Lantmäteriet T 146179 där en ledningsrätt kommer att tas ut på ledningarna i området och nätstationen som är placerad på tomten 5:3.

Se bilaga: Karta

Med vänlig hälsning

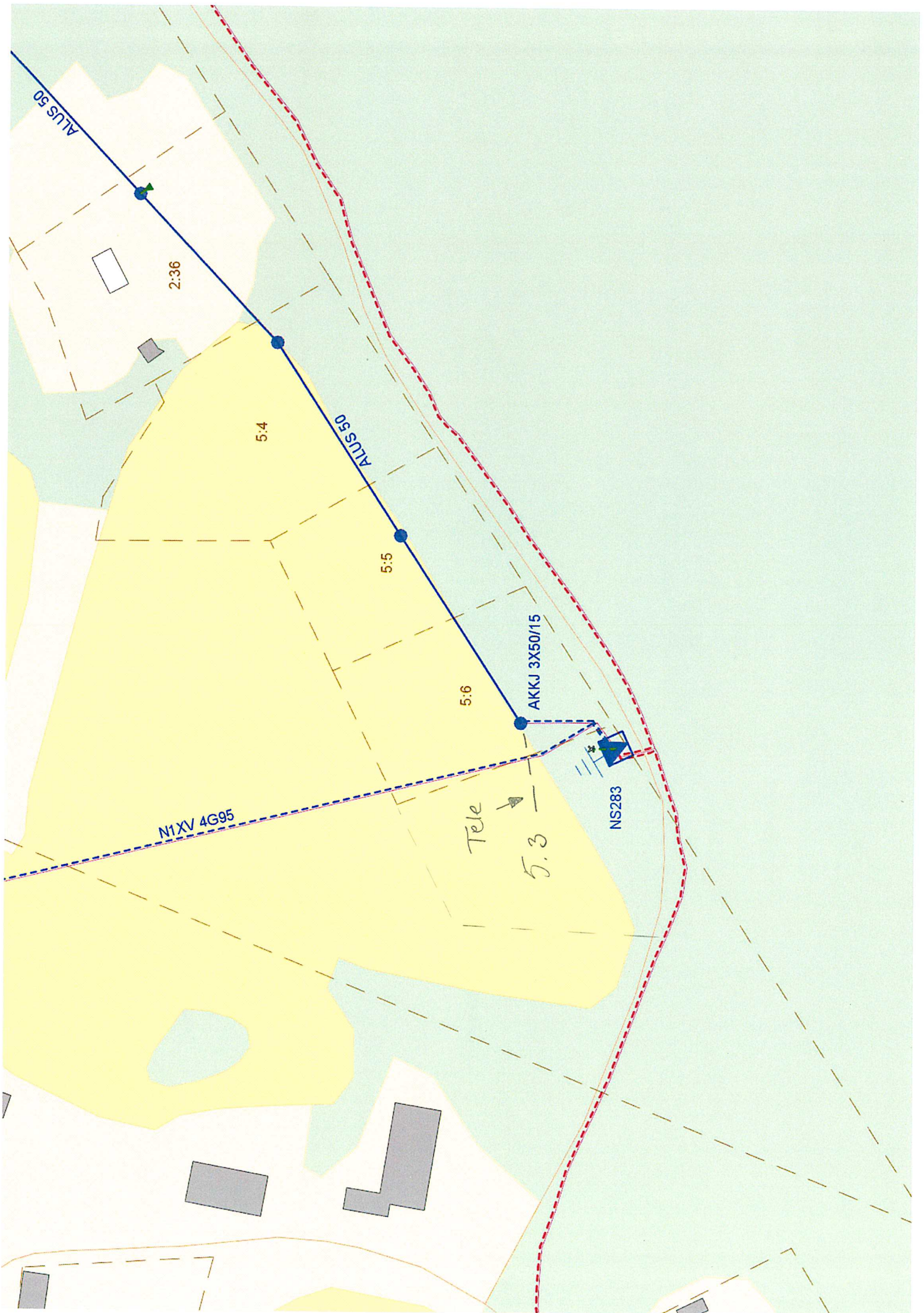
**Linde energi AB**



Peter Schallengruber

Elnätschef

070-887 85 09







Stadsbyggnad  
ÖREBRO

Handläggare:  
Aris Zenicanin (ARZEN)  
Tel: 019 - 21 14 06

GRANNYTTRANDE

Upprättat datum 2017-04-19  
Svar senast 2017-05-04  
Ärendenummer SHBG 2016-001830

Lars Göran Helmer Strömberg

Opphammar 615  
705 97 GLANSHAMMAR

Avseende:

**OPPHAMMAR 5:3 (OPPHAMMARVÄGEN 65) Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus**

Ärendet avser prövning av förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus utanför detaljplanelagt område där Byggnadsnämnden härmed prövar lämpligt. (enl. PBL)  
Som berörd granne ges du härmed möjlighet att yttra dig över detta ärende innan beslut tages.  
Bilaga: tomtkarta/situationsplan (se krysset), översiktskarta

Om svar inte inkommit före angivet datum finns risk att eventuella synpunkter inte kan beaktas i beslutsunderlaget till byggnadsnämnden.

Svar kan lämnas till bygglov@orebro.se

Glöm inte att uppge ditt namn, ärendenummer och fastighetsbeteckning för berörd fastighet om du svarar på annat sätt än via denna blankett.

Du behöver bara sända svar till oss om du har några synpunkter eller invändningar mot åtgärden.

Handläggare: Aris Zenicanin  
Telefon: 019-21 14 06

**Svar skall vara inlämnat till Stadsbyggnad Örebro senast: 2017-05-04**

Undertecknad berörd granne

Fastighet: OPPHAMMAR 2:38

har inget att erinra mot föreslagen åtgärd

framför erinran (kan skrivas i rutan nedanför, eller på ett separat papper)

Ort: Opphammar

Datum: 2017-05-02

Namn: L-G Strömberg

Telefon: 070-5866017

L-G Strömberg  
Namnförtydligande:

Erinran:

Undrar bara varför inte någon tagit kontakt med vägsamfälligheten när det gäller tidigare 3 tankar och den nya.