



VÄSTERÅS STAD

Linnéa Åström
021-39 12 82
byggnadsnamnd@vasteras.se

BESLUT
Förhandsbesked

Ärende nr
BY 2022-001486

Derek Presland
Vrånga Gård 1
725 96 VÄSTERÅS

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus på fastigheten BADELUNDA-JÄDRA 4:10 (Vrånga Gård 1)

Beslutsnummer: 2023-000912
Datum för beslut: 2023-03-28

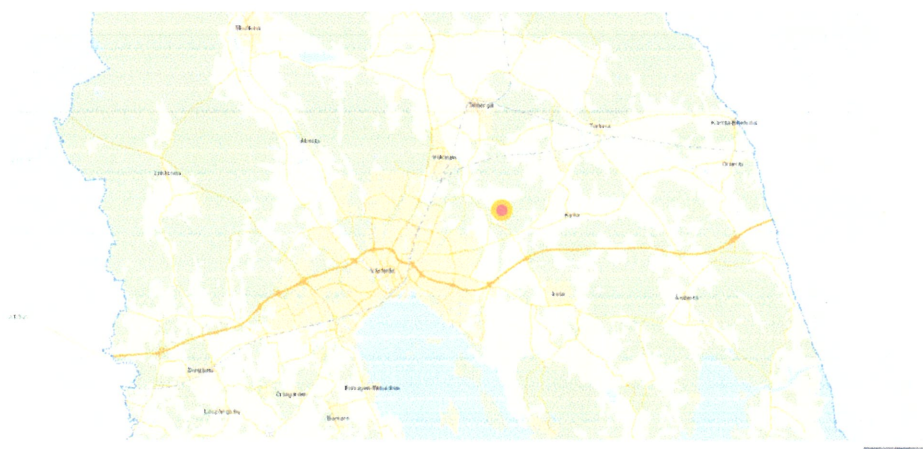
BESLUT

1. Byggnadsnämnden tillåter åtgärden på aktuell plats med stöd av 9 kap. 17, 18 och 39 §§ PBL.
2. De nedan angivna villkoren utgör förutsättning för beviljande av bygglov.
3. Avgiften fastställs till 0 kronor.

FÖRSLAG

Åtgärden innebär nybyggnad av två (2) enbostadshus.

Enligt förslaget från sökanden får de nya fastigheterna en area om ca 1580 kvm och 2000 kvm.



Figur 1. Översiktskarta över föreslagen lokalisering av förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten *BADELUNDA-JÄDRA 4:10 (VRÅNGA GÅRD 1)*.

Platsen för det aktuella förhandsbeskedet är beläget ca 10 km öster om centrala Västerås. Närmaste serviceort är Irsta, som är beläget ca 5,5 km söder om föreslaget förhandsbesked.

Närmast belägna grundskola, Bjurhovdaskolan (årskurs F–2), finns inom 6 km från föreslagen placering. Skiljeboskolan (årskurs 6–9), finns inom 5,5 km från föreslagen placering. Utöver dessa finns Irstaskolan (F–9) inom 7 km från föreslagen placering. Busshållplats för kollektivtrafik finns ca 1,6 km söder om föreslaget förhandsbesked.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Enligt uppgift från sökanden ska den nya fastigheten ha enskilt vatten och avlopp. Sökande planerar att borra en djup brunn med erforderligt filter. Sökande har ansvaret att undersöka kostnad för vattenrening. Avlopp utgörs av ett minireningsverk med efterpoleringsbädd. Både reningsverk och vattenbrunn dimensioneras för två bostäder. Placering av reningsverk är anpassad utefter tömning med lastbil samt terrängen. Bifogat vattenprov är tjänligt med anmärkning för turbiditet samt höga halter av odlingsbara mikroorganismer. Sökande har ansvaret att undersöka kostnad för vattenrening. Det har inte gjorts någon bedömning om dricksvatten är av tillräcklig kvalitet och mängd finns i området.

In- och utfarter till området

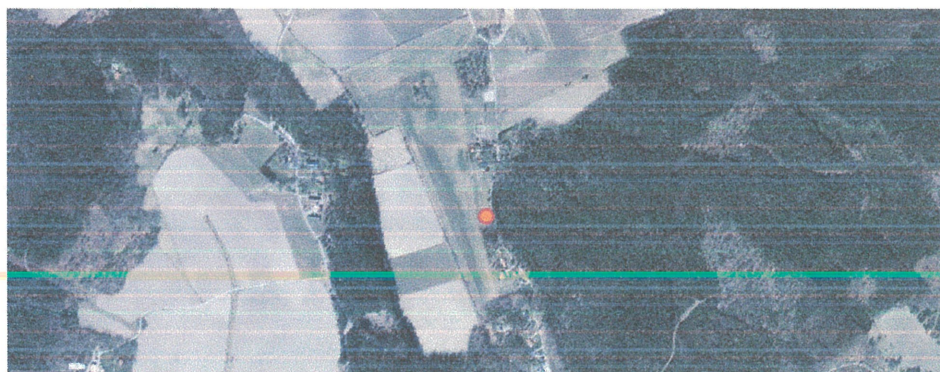
Båda tomterna är i direkt anslutning till befintlig väg (Sv 524/1969.1).

FÖRUTSÄTTNINGAR

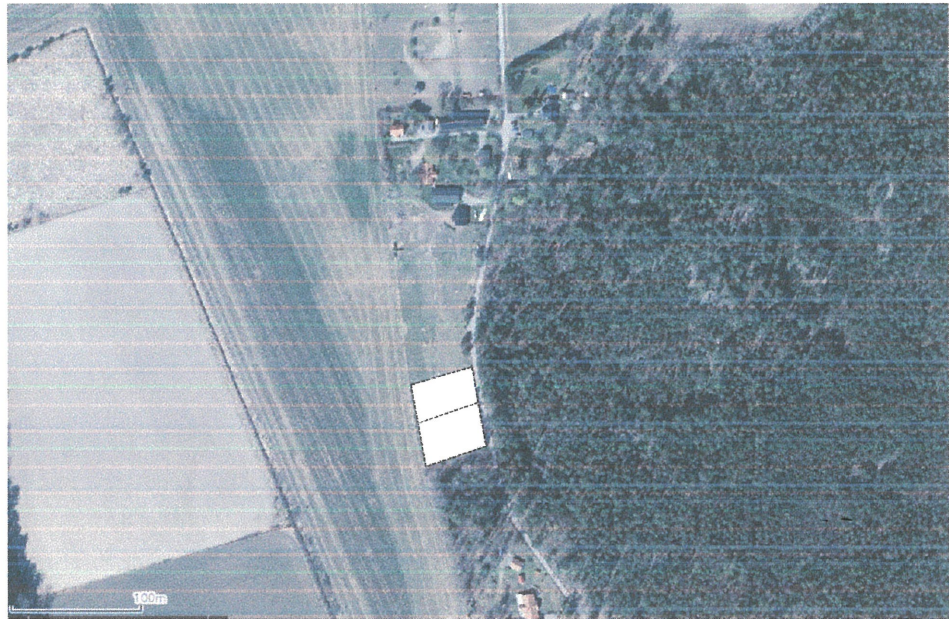
Sökande är fastighetsägare.

Landskapsbild

Landskapsbilden i området karaktäriseras av ett öppet jordbrukslandskap som omgärdas av tätare skogspartier i ett i övrigt mosaikartat landskap med omväxlande öppen jordbruksmark och vegetationsbeksädda områden. Söder om det föreslagna förhandsbeskedet, där skogen tar vid, har en succesiv utbyggnad av enbostadshus av modernare karaktär uppförts. Bebyggelsestrukturen är tydlig genom att husen placerats på rad längs med den västra sidan av den befintliga väg som sträcker sig genom skogspartiet. Bebyggelsen i närområdet består av villor, stall, komplementbyggnader och ekonomibygnader. Platsen för det föreslagna förhandsbeskedet används idag som beteshage.



Figur 2, Området karaktäriseras av ett mosaikartat landskap med omväxlande öppen jordbruksmark och vegetationsbeksädda områden. Markering visar platsen för det föreslagna förhandsbeskedet.



Figur 3. Markerat område visar placering för det föreslagna förhandsbeskedet. Streckade linjer ger en fingervisning på lokalisering av tomterna. Se bifogade handlingar för situationsplan.



Figur 4. Bild tagen på platsen för det föreslagna förhandsbeskedet, under ett platsbesök i oktober 2022.



Figur 5. Bild tagen på platsen för det föreslagna förhandsbeskedet, under ett platsbesök i oktober 2022. Bilden visar utsikten mot väst.

Ställningstaganden och bestämmelser

För fastigheten finns ingen detaljplan, inga områdesbestämmelser och inte heller någon pågående detaljpanelläggning.

Bebyggelsen på platsen utgör inte sammanhållen bebyggelse.

Översiktliga planer

För platsen gäller *Västerås översiktsplan 2026*, revidering antagen av kommunfullmäktige 2017-12-07. Förhandsbeskedets syfte stämmer överens med översiktsplanen.

HANDLÄGGNING

Ärendet skickades ut på remiss till berörda remissinstanser och andra sakägare, svar har inkommit från följande:

Länsstyrelsen i Västmanlands län

Länsstyrelsen i Västmanlands län (LSt) har ingen erinran mot föreslaget förhandsbesked. LSt informerar om att sökande tidigare har låtit bekosta en arkeologisk utredning där inget av arkeologiskt intresse påträffades.

Lst informerar i sitt yttrande om skyddsformer för mistelträd samt om EU-listade invasiva främmande arter och om arter som ska undvikas att spridas samt i vilka fall länsstyrelsen ska kontaktas. LSt informerar också om att allt vilt är fredat och att det ska säkerställas att det inte finns något aktivt fågelbo/bohål eller fladdermöss i träd som eventuellt kan behöva fällas på den föreslagna platsen. Om fågelbon eller fladdermöss påträffas ska LSt kontaktas.

För yttrandet i sin helhet se handling inkommen 2022-08-16.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MHF) skriver i sitt remissvar att vatten- och avloppsfrågan behöver lösas gemensamt för de planerade tomterna. MHF informerar vidare om att plats utanför tomtmark kan behöva avsättas för anläggningen. MHF informerar även om de grundkrav som ställs på avloppsanläggningar och vilka tillstånd som krävs för att få inrätta avloppsanordningar och eventuell värmepumpsanläggning samt att ansökningar för detta skickas in till miljö- och konsumentnämnden. MHF informerar om att de planerade tomterna gränsar till tertiärt vattenskyddsområde, och menar därför

att hänsyn måste tas till detta. MHF bedömer dock att avloppsfrågan borde gå att lösa.

MHF bedömer att vattenfrågan går att lösa om skyddsavstånd till dricksvattenanläggning hålls. MHF skriver i sitt remissvar att vattenprovet är tjänligt med anmärkning för turbiditet samt höga halter av odlingsbara mikroorganismer. MHF informerar om att sökande har ansvaret att undersöka kostnad för vattenrening. MHF har inte gjort någon bedömning om dricksvatten av tillräcklig kvalitet och mängd finns i området.

MHF bedömer att det bör hållas ett avstånd på minst 50 meter mellan bostadshus och beteshagar för att förebygga risk för störning och olägenheter. MHF informerar vidare om nuvarande verksamhet kan försvåras eller omöjliggöras vid eventuella framtida klagomål.

För yttrandet i sin helhet se handling inkommen 2022-08-11, 2023-01-27 samt 2023-03-08.

Mälarenergi AB

Mälarenergi (ME) Vatten skriver i sitt remissvar att fastigheten ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Därför är avståndet för långt för att anslutning/ förbindelsepunkt till kommunalt VA ska vara möjligt. ME Vatten informerar om att sökande till förhandsbeskedet bör redovisa att det går att lösa VA-försörjningen med enskilda anläggningar.



Fibra AB har inget att erinra, däremot skriver de i deras remissvar att det pågår utbyggnad av fibernätet i Vrånge.

ME Elnät skriver i sitt remissvar att skyddsavstånd enligt gällande regelverk ska hållas till befintlig stolpmonterad transformator och friledningsnät. Se Mälarenergis remissvar för ytterligare information om kablar kring fastigheten.

För yttrandet i sin helhet se handling inkommen 2022-08-25.

Stadsbyggnadsförvaltningen, lantmäteri

Kommunens lantmäteri (KLM) skriver i sitt remissvar att Badelunda Jädra 4:10 är taxerad som en bebyggd småhusenhet med en areal om 14 737 kvm. Fastigheten är idag bebyggd med bostadshus, garage, stall och komplementbyggnader. Den bildades genom avstyckning år 1986 för bostadsändamål.

KLM informerar om att utformningen av ombildade och nybildade fastigheter måste möjliggöra för byggnader, väg, anläggningar, vatten och avlopp, vilket gäller för både stamfastighet och styckningslott. KLM skriver att prövning av eventuell avstyckning görs i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägare.

KLM skriver i sitt remissvar att det vid en lantmäteriförrättning kan behöva tillskapas rättigheter att nyttja annans fastighet genom bildande av servitut. KLM informerar om att rättighet för anordning som ska användas av flera fastigheter gemensamt kan säkerställas med en gemensamhetsanläggning eller anläggningslagen (SFS 1973:1149).

KLM informerar att rättighet för utfartsväg kan säkras genom anslutning till Badelunda Jädra ga:3. Vid en nybildning av bostadsfastigheter ska kontakt tas med Jädra-Vånga Vägsamfällighets (org.nr. 717922–5565), detta för att ansluta fastigheterna med korrekta andelstal. Kontakten kan tas i samband med lantmåteriförrättning. Se remissvar från KLM för ytterligare information om anslutning till anläggningen. KLM informerar om att en överenskommelse med berörda fastighetsägare är önskvärt.

Vidare informerar KLM att det krävs skyddsavstånd för att borra efter bergvärme. KLM skriver även att ett skyddsavstånd mellan vattentäkt och avloppsfrågan inom den egna fastigheten bör hållas. Vid en eventuell lantmåteriförrättning, skriver KLM att aktuella fastigheters lämplighet, beskaffenhet och definitiva utformning prövas.

För yttrandet i sin helhet se handling inkommen 2022-08-19.

Övriga tillfrågade sakägare har inte inkommit med något svar.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS BEDÖMNING

Komplett ansökan kom in 2023-03-01.

Detta förhandsbesked har bedömts att inte innebära stora konsekvenser för barns livsmiljö. Därför har inte någon bedömning av barns bästa begärts in i detta ärende.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det ansökta förhandsbeskedet är förenlig med intentionerna i översiktsplan ÖP 2026.

Den mosaikartade landskapskaraktär som finns i området bedöms tåla den småskaliga exploatering som föreslås i den befintliga beteshagen. Den föreslagna nybyggnaden bedöms även utgöra en lämplig komplettering av den i området befintliga bebyggelsen. Om sökande beaktar de yttranden som remissinstanserna har lämnat och uppfyller de villkor som ställts i beslutsbilagan kan bygglov beviljas.

Sammantaget bedöms ärendet uppfylla de krav som ställs i 9 kap 31 § PBL.

Reducerad handläggningsavgift

Enligt 9 kap. 27 § PBL ska en begäran om förhandsbesked handläggas skyndsamt och som huvudregel gäller att byggnadsnämnden ska fatta sitt beslut inom 10 veckor från den dag ansökan kom in till nämnden. Om den tidsfristen överskrids ska enligt 12 kap. 8a § PBL handläggningsavgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som tidsfristen överskrids.

Ansökan kom in till nämnden 2022-07-29. Det innebär att tidsfristen på 10 veckor överskrids med mer än 5 veckor vilket leder till att handläggningsavgiften ska reduceras till 0 kronor.

VILLKOR

- Innan bygglov kan lämnas ska ev. ny utfart till allmän väg vara godkänd av Trafikverket/Rättigheter/servitut för ny utfart till allmän väg/användning av väg ska finnas.
- Nya byggnader ska vara anpassade till platsens förutsättningar.
 - Enbostadshuset ska förses med träpanel och om panelen målas ska kulören vara brun.
 - Enbostadshuset får uppföras 1–2 plan.

- Sökande ska tillse att tjänligt vatten finns på platsen.
- Sökande tillse att avlopp hanteras enligt *"Råd och regler för enklare tömning av enskilt avlopp"*. https://vafabmiljo.se/wp-content/uploads/2019/05/Uppdaterad_R%C3%A5d-och-regler-f%C3%B6r-enskilt-avlopp.pdf
- Sökande tillse att avfallshanteringen följer kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"*. https://www.avfallsverige.se/fileadmin/user_upload/4_kunskapsbank/Handbok_avfallsutrymmen2018.pdf

UPPLYSNINGAR

Tillstånd för att inrätta avloppsanläggning samt anläggande av eventuell värmepumpsanläggning krävs från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Åtgärder kan kräva tillstånd från andra myndigheter.

Se Länsstyrelsens remissvar för upplysning om skyddsformer för mistelträd och invasiva arter.

Länsstyrelsen ska kontaktas om fågelbon eller fladdermöss påträffas.

Skyddsavstånd enligt gällande regelverk ska hållas till befintlig stolpmonterad transformator och friledningsnät.

Planerade tomter gränsar till tertiärt vattenskyddsområde, därmed behöver hänsyn tas till detta när placeringen av avloppsanordningens utsläppspunkt bestäms.

Det bör hållas ett avstånd på minst 50 meter mellan bostadshus och beteshagar för att förebygga risk för störning och olägenheter.

Lågspänningskablagens läge längs vägen måste beaktas och åtgärder för att skydda kabel kan vara nödvändiga vid infarter.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov söks inom två år efter att beslutet om förhandsbesked vann laga kraft, enligt 9 kap. 18 § PBL.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Om du vill veta hur vi har meddelat detta beslut till berörda grannar och andra sakägare, kan du läsa på vår webbplats www.vasteras.se/paverkavidlov. Där kan du även läsa om hur och inom vilken tid det kan överklagas.

Handlingar som hör till beslutet	Datum
Remissvar	2023-03-08
Remissvar	2023-01-27
Remissvar	2022-08-25
Remissvar	2022-08-19
Remissvar	2022-08-16
Remissvar	2022-08-11
Remissvar	2022-08-11
Remissvar	2022-08-09

Remissvar	2022-08-08
Remissvar	2022-08-08
Övrig handling	2023-03-01
Produktblad	2023-03-01
Produktblad	2023-03-01
Protokoll	2023-01-25
Övrig handling	2023-01-25
Situationsplan	2022-10-14
Situationsplan	2022-09-13

På byggnadsnämndens vägnar

Beslutet är digitalt verifierat
Linnéa Åström
Landskapsarkitekt