

Ärendeinformation**Fastighet:** SÖRFORS 2:46 (SÖRFORS 59) och SÖRFORS 2:47 (SÖRFORS 57)**Ärendet gäller:** Förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus**Sökande:** Per Robert Mejtoft**Handläggare:** Magdalena Salmi**Du har fått förhandsbesked****Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus.

Avgiften är 18 735 kr. Vi skickar fakturan separat.

Vad händer nu?

Även om du har fått förhandsbesked får du inte påbörja några arbeten. Du behöver först:

- Ansöka om bygglov, och få det beviljat, för den åtgärd som förhandsbeskedet gäller. Ditt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om du lämnar in en ansökan om bygglov inom 2 år från den dag förhandsbeskedet fick laga kraft.

Om du påbörjar något arbete innan dess kan det bli aktuellt med påföljder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Du kan till exempel behöva betala en byggsanktionsavgift.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus på fastigheterna Sörfors 2:46 och Sörfors 2:27.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden är lämplig för den avsedda platsen och sökande begär det.

Ansökan avser etablering av två enbostadshus. De placeras på var sin avstyckad men obebyggd tomt som har en storlek på ca 1 500 kvm vardera. Det finns ett tidigare beslut om positivt förhandsbesked för fastigheterna vars giltighetstid har gått ut. Åtgärderna är nu aktuella och därför prövas åtgärderna igen i denna ansökan.

Fastigheterna omfattas av områdesbestämmelser för Sörfors by 2480-P92/9 där platsen är markerad med B, vilket innebär *bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde där komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov*. Området omfattas också av Umeå kommuns översiktsplan, Fördjupning för älvslandskapet samt Tematiskt tillägg för landsbygden. Där är Sörfors utpekad som ett s.k.

tillväxtstråk där bostadsbebyggelse ses som lämpligt. Det beskrivs också att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Fastigheterna är placerade i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper, i en "lucka" längs med väg 554. Placeringarna och storlekarna på tomterna följer bebyggelsemönstret i området. Fastigheterna är anslutna till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, och det finns inga uppenbara hinder för att ordna avlopp till fastigheterna. Det finns ett servitut för en gemensam infart till båda tomterna, tillstånd att ansluta till vägen finns med Trafikverket som är väghållare. Marken som ska tas i anspråk består delvis av jordbruksmark.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska markområden 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. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i Miljöbalken (1998:808) ska också tillämpas. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Lokaliseringen ligger på jordbruksmark men intrånget bedöms vara begränsat eftersom marken inte är sammanhängande med övrig jordbruksmark i området som ligger på andra sidan vägen. Tomterna är placerade vid gräns mot skog vilket också ses som positivt. Sammantaget bedöms ansökan vara en lämplig komplettering med bostäder i området och möjligheten att bedriva jordbruk försvåras inte av åtgärderna.

Byggnadsnämnden bedömer utifrån förutsättningarna på platsen att åtgärden kan tillåtas och positivt förhandsbesked ska därför meddelas.

Avgiften tas ut enligt tabellen nedan utifrån taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- A11.01, Avgift för förhandsbesked, 18 735 kr

Remisser och hörande av sakägare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Vakin och Umeå energi har blivit hörda som remissinstanser. Deras yttranden ska beaktas.

Berörda sakägare har getts möjlighet att lämna synpunkter. Fastighetsägare till Sörfors 1:38 skriver på *"fastighet 2:46 finns inte någon infart inritad till fastighet 1:38 mfl. Antar det finns med i tomtbildningen för 2:46."* Servitut för infart till fastighet Sörfors 1:38 finns i norra delen av fastigheten 2:46 och är inskrivet i fastighetsregistret. Inga andra synpunkter har inkommit.

Underlag till beslutet

- Fotografi, inkommen 2025-05-31

- Ansökan, inkommen 2025-05-31
- Situationsplan, inkommen 2025-06-12
- Remissvar, inkomna 2025-06-13, 2025-06-15, 2025-06-17, 2025-06-18, 2025-06-19 och 2025-07-01

Bilagor till beslutet

- Så gör du för att överklaga beslutet

Information

I närheten av de aktuella fastigheterna finns kända fornlämningar. Enligt tidigare remissvar från Länsstyrelsen Västerbotten i ärende BN-2022/00034 krävs inget särskilt tillstånd enligt kulturmiljölagen. Förutsättningarna bedöms inte ha förändrats i detta ärende. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet ska anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Vem har fattat beslutet?

Byggnadsnämnden har gett en tjänsteperson delegation att fatta beslut i ditt ärende.

Beslutet är fattat av: Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Handläggare av ärendet: Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Beslutet är godkänt elektroniskt i vårt ärendehanteringssystem och det har fått beslutsnummer D 2025-001121.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

Upplysningar

Vem får information om beslutet?

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickar vi ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Om placeringen kan komma att påverka miljön i ett Natura 2000-område skickas beslutet till Länsstyrelsen för prövning. Inom 3 veckor ska Länsstyrelsen meddela om kommunens beslut om förhandsbesked ska överprövas eller inte.

När får beslutet laga kraft?

Ditt förhandsbesked får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Överklagandetiden är 4 veckor från att beslutet har kungjorts hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar och 3 veckor från att de som delgivits beslutet har tagit del av det.

Giltighetstid för ditt förhandsbesked

Ditt förhandsbesked slutar gälla om du inte lämnar in en ansökan om bygglov inom 2 år från den dag beslutet fick laga kraft.