



**Lerums
kommun**

Samhällsbyggnad
Bygglövsenheten
Elisabeth Bell
Bygglövshandläggare
0302-521245

elisabeth.bell@lerum.se

DELEGATIONSBeslut

1 (10)

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

Sökande
Nicklas Österberg
LÄNSMANSVÄGEN 34
443 32 LERUM

BRÅTA 2:111 (STORA BRÅTAVÄGEN 13) Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad och mur

Beslutsnummer: DE 2025-001074

Beslut

Bygglöv beviljas.

Avgift

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för bygglöv inklusive start- och slutbesked 42 575 kronor.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

- Bygglövet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att det har kungjorts enligt 9 kap 42 a § Plan- och bygglagen (2010:900). Sök ditt ärende på Post- och inrikes tidningar, www.bolagsverket.se/poit, för att se kungörelsedatum.
- Skriftligt startbesked från byggnadsnämnden krävs innan åtgärden enligt lovet får påbörjas. Om arbetena påbörjas utan byggnadsnämndens skriftliga startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § Plan- och bygglagen (2010:900).
- Beslutet bör ha vunnit laga kraft innan arbetena påbörjas, dessförinnan kan beslutet överklagas.
- Anmäld kontrollansvarig för åtgärden är Ola Dyrö, certifierad i nivå N, certifieringsnummer 2513, KIWA.
- Inför startbesked ska följande redovisas till bygglövsenheten:
 - Kontrollplan och teknisk redovisning

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

- Kontrollplan innehållande åtgärdsrelaterade kontrollpunkter gällande schaktning och trädfällning.
 - Vem som utför utsättningen och när det kommer att ske.
 - Enligt radonöversikten kommer byggnaden att placeras på mark som bedöms som normalt område. Grunden ska därför utföras radonskyddande, vilket ska redovisas inför startbesked.
 - Klimatdeklaration, (Enligt lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader och förordning (2021:789) om klimatdeklaration, för byggnader krävs det en klimatdeklaration när vissa byggnader uppförs.
 - Enligt Lag (2014:227) om färdigställandeskydd krävs färdigställandeskydd inför startbeskedet vid de flesta byggnationer på en- och tvåbostadshus där ni anlitar en eller flera entreprenörer.
 - Ytterligare handlingar kan komma att krävas inför startbesked
- Bygglovsenheten tar kontakt med er för att boka tid för tekniskt samråd. Vid frågor kontakta byggnadsinspektör på bygglovsenheten@lerum.se.
 - Fastigheten ska anslutas till det allmänna vatten- och avlopps (VA)-nätet.
 - Information om beslutet sänds till kontrollansvarig.
 - Bygglovsenheten på Lerums kommun använder sig av förenklad delgivning vid underrättelse om beslut. Du kan läsa mer om förenklad delgivning på Lerums kommuns hemsida. Som du hittar på www.lerum.se – Kommun och politik-Överklaga beslut, insyn och rättssäkerhet - Delgivning av beslut.
 - Information om hur man överklagar Miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900) delges med förenklad delgivning till sökande, fastighetsägare, Aspen Stora Bråta kulturförening samt fastighetsägare till Bråta 2:1.
 - Berörda på följande fastigheter meddelas beslutet: Bråta 2:109, Bråta 2:111, Bråta 2:5, Bråta 2:60, Bråta 2:8, Bråta 2:87 samt Bråta/Jonsereds vägsamfällighet.
 - Information om hur man överklagar Miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900) bifogas detta beslut.

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

Ärendet

Ansökan

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus omfattande ca 154,6 m² i byggnadsarea.

Byggnaden uppförs med gavel mot vägen i öst där entréplan sker i marknivå och den undre våning utförs i suterräng. På motstående gavel i väst anläggs en balkong om ca 31 m² från entréplanet. Byggnaden får en byggnadshöjd om 3,4 m vid entrén och 6,55 m på motstående fasad. Byggnaden får ett sadeltak med en takvinkel om 14 grader.

Komplementbyggnaden utgör carport och förråd omfattande ca 31,3 m² i byggnadsarea. Byggnaden får en byggnadshöjd om 2,9 m med en takvinkel om 14 grader.

Åtgärderna innebär att två stödmurar anläggs, en utmed den östra gaveln på huvudbyggnaden som möjliggör en entré till tvättstugan i botten plan. Den andra mitt på huvudbyggnadens södra sida för att ta upp höjdskillnad mellan övre och nedre plan.

De båda byggnaderna får en fasad av stående träpanel NCS S 7500N, svart kulör. Taken beläggs med svarta betongpannor. Fönster, dörrar och räckesstolpar utförs i RAL 7016 även det en svart kulör.

Ansökan kompletterades frivilligt 2025-06-04.

Förutsättningar

Fastigheten omfattar ca 1324 m² och har ett gällande förhandsbesked med beslutsnummer MBN §20/2023.

Platsen är belägen utanför detaljplanerat område men omfattas av planprogram för Stora Bråta antagen 2016 som anger.

-Förslagets utgångspunkt är att ny bebyggelse anpassas till de kvaliteter som den befintliga miljön har. Ny bebyggelse kan förhålla sig till befintlig när det gäller struktur, terränganpassning och utformning.

-Som utgångspunkt för tillkommande bebyggelse längs med Stora Bråtavägen och Korpåsliden bör väljas det i området vanligt förekommande bostadshuset med två våningar, sadeltak och fasadmaterial av trä, för att bibehålla områdets karaktär. I de fall särskilda skäl finns, kan huvudbyggnad i ett plan godkännas. Komplementbyggnader bör vara i ett plan.

-Tak bör vara sadel- eller mansardtak med takutsprång och tegelpannor som taktäckning. Fasader bör vara i träpanel i linje med omgivande bebyggelse.

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

Lerums kommuns översiktsplan (ÖP), antagen 2022, anger markanvändningen tätort och fastigheten ligger inom karaktärsområde nr 93 Stora Bråta.

Karaktärsområdet beskrivs på följande vis:

Stora delar ligger inom riksintresse för naturvård. Höga natur-, rekreations- och kulturvärden. Kuperad terräng, jordbruksmark och landskapsbildsskydd inom delar av området. Delar av området utgör även en så kallad värdekärna för skyddsvärda träd, som har stor betydelse för många arter. Området ligger nära Aspen pendeltågsstation och Hulanmotet.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av Lerum kommuns kulturmiljöprogram, Gullringsbo-Stora Bråta-villa Ekebacken m fl. där uttrycket för miljön beskrivs som:

Naturskön sluttning ner mot Aspen, påkostade sommarvillor med tillhörande trädgårdar och växthus från 1800-talets andra hälft och sekelskiftet 1900.

Fastigheten ligger inom område som omfattas av flera av Lerum kommuns Naturvårdsprogram.

Friluftsobjekt: *Glesbebyggt, lättillgängligt och omväxlande promenadvänligt natur- och kulturområde med sjöutsikt och strandpromenad.*

Naturvärdesobjekt: *Värdefullt odlingslandskap och med åkrar, lövdungar, betesmarker, parkartade områden.*

Landskapsobjekt: *Löv- och kulturlandskapsmiljöer med något lägre interna värden men av stor betydelse för helheten. Tilltalande historiskt landskap, lättillgängligt med småvägar, rik mångfald, fågelliv och blommor.*

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA).

På platsen för den planerade byggnaden är beräknade bullernivåer ekvivalent 50-60 dBA, maximala beräknade bullernivåer är under 70 dBA, enligt Lerums kommuns översiktliga bullerkartläggning för år 2040.

På platsen för den planerade byggnaden är förutsättningarna urberg enligt SGU:s jordartskarta.

Yttranden

Sakkunniga

Sakkunniga inom Lerums kommun har beretts tillfälle att yttra sig angående ansökan. Följande synpunkter har kommit in i ärendet:

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

Geoteknisk granskning, ingen erinran med kommentar:

Fastigheten bedöms enligt nationella översiktliga kartunderlag att inte ligga inom geotekniskt riskområde. Det är dock alltid fastighetsägarens ansvar att inte åsamka samhället fara med sin fastighet både före, under och efter byggnation. Detta gäller även för naturolyckor.

För all nybyggnation så rekommenderas det att man gör en geoteknisk utredning för att få veta bästa grundläggningsmetod för att slippa besvärande sättningar i framtiden.

Fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon enligt nationella översiktliga kartunderlag.

Det är även viktigt att sörja för en god dagvattenhantering så omgivande bebyggelse inte tillförs mer vatten. De naturliga jordarterna kan vara svåra att fördröja dagvatten i varför avskiljande diken eller liknande kan behöva utformas.

VA granskning, ingen erinran med kommentar:

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA och har servis för vatten, spill, dagvattenfastighet samt ingår i dagvattengata och kan ansluta till detta. Dag- och dräneringsvatten ska infiltreras inom fastigheten, eller efter beviljad ansökan ledas bort enligt VA-huvudmannens anvisning.

Vid anslutning till kommunal spillvatten- eller dagvattenledning bör husets höjdsättning/grundläggning anpassas till aktuell dämningnivå för kommunens befintliga ledningar. Pumpning ska endast tillämpas i exceptionella fall.

Dämningnivån för dag- och dräneringsvatten är som lägst i nivå med markytan vid kommunens huvudledning. Dräneringsledning, eller dagvattenbrunn, placerad lägre än denna nivå kräver anpassad grundkonstruktion eller pumpning till särskild uppsamlingsbrunn.

Dämningnivån för spillvatten är 0,75 m över hjässan på kommunens huvudledning. Om färdig golvhöjd anläggs under denna nivå krävs pumpning av spillvatten.

Brukningsavgiften för dagvattengata är en fast årlig avgift för att ta hand om dagvattnet och leda bort det från lokalgator och parker. Avgiften betalas av fastigheter som ligger i anslutning och har nytta av omhändertagande av dagvattnet.

Naturvärdesgranskning, erinran med kommentar: Naturvärdesbedömning har gjorts i förhandsbeskedet:

Längs den sydvästra fastighetsgränsen finns en ridå av ädellövträd som bör sparas. Fastigheten ligger inom ett område där fladdermöss har påträffats vid inventering. Innan åtgärder sker inom detta område måste sökanden försäkra sig om att

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

exempelvis bo- och övervintringsplatser för fladdermöss inte påverkas negativt. Fladdermöss och deras livsmiljöer är skyddade enligt Artskyddsförordningen. Dispens från denna handläggs av Länsstyrelsen.

Kretsloppsensheten granskning, ingen erinran med kommentar: Avfallskärl ska stå inom 5 meter från vägen.

Miljöskydd granskning, ingen erinran med kommentar: Ingen erinran under förutsättning att anslutning sker till kommunalt VA

Vägenhetens granskning, ingen erinran med kommentar: Kommunen är inte väghållare, hör med vägsamfällighet.

Hälsoskyddsgranskning och Trafikgranskning, ingen erinran.

Sakägare

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare och berörda på fastigheterna Bråta 2:109, Bråta 2:111, Bråta 2:5, Bråta 2:60, Bråta 2:8, Bråta 2:87 har ingen erinran eller inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Lerums kommun som fastighetsägare till fastigheten Bråta 2:1 har inkommit med en erinran:

Komplementbyggnad ska placeras 1,5 meter ifrån fastighetsgräns, dvs komplementbyggnadens höjd delat på 2 för att byggnaden ska kunna uppföras skötas helt på egen fastighet.

Bråta/Jonsereds vägsamfällighet har ingen erinran eller har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Aspen Stora Bråta kulturförening har på eget initiativ inkommit med en erinran i ärendet, sammanfattningsvis anger de:

Utifrån det sökta bygglovet anser föreningen att åtgärden i alla delar inte är lämplig utifrån hänsyn till kultur- och naturmiljövärdena på platsen och i området i förhållande till:

-Placering

Bostadshuset placeras inte enligt planprogrammets rekommendation om central placering på tomten, vilket påverkar områdets karaktär och luftighet.

Husets placering kräver troligen sprängning i berget, vilket strider mot programmets mål att minimera markåverkan och bevara den kuperade terrängen.

Placera carport/förråd längre in på tomten, det riskerar att påverka områdets luftighet och karaktär negativt.

-Kulörer

De angivna kulörerna på tak, fönster och fasader i bygglovsansökan är i sammanhanget mycket mörka och avviker från befintlig bebyggelse i området. En

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

mer traditionell färgsättning vid en så mörk fasad skulle vara en ljusare kulör på fönster och foder.

-Utformning och arkitektur

Stora Bråtavägen är områdets främsta entréväg. Huskroppen vänder som vi uppfattar det en mycket anonym gavelsida mot vägen med endast två små kvadrater till fönster placerade mot varje hörn. Placera förslagsvis en välkomnande entré i blickfånget mot vägen. Ta på så sätt större hänsyn till de befintliga husens entréplaceringar.

Kommunicering av yttranden och svar på kommunikering

Kommunicering av yttranden har gjorts till sökande som uppdaterade komplementbyggnadens placering till 2 m från fastighetsgräns.

Bedömning

Ansökan avser en nybyggnation av ett enbostadshus samt komplementbyggnad på en fastighet som har styckats av genom förhandsbesked.

Fastigheten som ligger utmed Stora Bråta vägen har en långsmal utformning där den på den smalaste delen endast är 15 m bred. Huvudbyggnadens form och volym har anpassats i förhållande till fastigheten förutsättningar. Byggnaden förläggs i suterräng med entréplan på övervåningen. Åtgärden bedöms som anpassad till platsen och tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Sökande har redovisat att de anordnar en grusad yta inom fastigheten mellan vägen och huvudbyggnaden med en marknivå något lägre än vägens höjd. Komplementbyggnaden placeras på fastighetens sydöstra hörn där den placeras något lägre än vägens höjdsättning. Byggnaden har en flack takvinkel och placeras 2 m från fastighetsgräns. Åtgärden bedöms kunna underhållas inom egen fastighet och bedöms inte vara till men för landskapsbilden på platsen.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan, ett planprogram som inte är juridiskt bindande har tagits fram för området. I planprogrammet kan man läsa att ny bebyggelse ska anpassas till de kvaliteter som den befintliga miljön har samt att ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig när det gäller struktur, terränganpassning och utformning.

Vidare anger planprogrammet att det i området vanligt förekommande bostadshuset med två våningar, sadeltak och fasadmateriäl av trä rekommenderas för att bibehålla områdets karaktär. Tak bör vara sadel- eller mansardtak med takutsprång och tegelpannor som taktäckning.

Den sökta åtgärden får ett mörkt helhetsuttryck med svart tak, fasad och detaljer. Gestaltningen kan ses som ett modernare uttryck än planprogrammets intentioner för platsen.

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

Bedömningen är att den befintliga miljön inte är heterogen. Den smala tomten innebär att den tillkommande bebyggelsen behöver anpassas efter platsen i stället för tvärtom. Åtgärden får därmed inte ett traditionellt uttryck där dess mörka färgsättning kan ses som ett positivt uttryck för att smälta in i den om givande naturen. Åtgärden bedöms ha en god färg-, form- och materialverkan och inte vara till men för stads- och landskapsbilden.

Platsen ligger inom kulturmiljöprogram, åtgärden bedöms dock inte påverka de kulturmiljövärden som är utpekade för området.

Fastigheten ligger inom ett område där fladdermöss har påträffats vid inventering. Sökande har inkommit med en egen inventering där inga spår av fladdermöss har påträffats på den aktuella platsen för exploatering.

Bygglövsenheten bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap. och 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen (2010:900). Bygglov kan beviljas.

Beslutsunderlag

Följande handlingar med ankomstdatum ligger till grund för beslutet.

- Situationsplan 2025-07-07
- Ritning komplementbyggnad, marksektion 2025-07-07
- Yttrande, Aspen stora Bråta kulturmiljöförening 2025-07-03
- Remissvar, 2025-06-19
- Övrigt, Fladdermusinventering 2025-06-04
- Färgsättningsförslag, 2025-05-22
- Ritning marksektion, A5 2025-05-22
- Ritning markplanering, A7 2025-05-22
- Ritning fasad, A10 2025-05-22
- Ritning plan, A2 Entréplan 2025-05-22
- Ritning plan, A11 takplan 2025-05-22
- Ritning plan, Plan 0, sektion 2025-09-09
- Ritning fasad, A4 N V 2025-05-09
- Ritning fasad, A3 S Ö 2025-05-09
- Ritning komplementbyggnad, A6 plan, sektion 2025-05-09
- Ansökan, 2025-04-01
- Yttrande, Fastighetsägare har ingen erinran 2025-04-01

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Sektor samhällsbyggnad
Bygglövsenheten

Datum

2025-07-08

Dnr

D 2025-000238

Elisabeth Bell
Bygglovshandläggare

Datum
2025-07-08

Dnr
D 2025-000238

Information om hur du överklagar enligt plan- och bygglagen

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen enligt plan- och bygglagen (PBL) 13 kap § 2 och § 3.

Överklagandet ska lämnas in skriftligt och i original till miljö- och byggnadsnämnden. Skriv vilket beslut du överklagar genom att till exempel ange beslutsdatum, paragraf i protokollet eller fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, fullständig adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud, kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.

Bygglovsenheten sänder din överklagan till Länsstyrelsen tillsammans med beslut och handlingarna som ligger till grund för beslutet.

OBS! För att ditt överklagande ska kunna prövas, måste din skrivelse ha kommit in till miljö- och byggnadsnämnden senast inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet.

Om något är oklart, kan du få ytterligare upplysningar hos Bygglovsenheten, telefon 0302 - 52 10 00 eller bygglovsenheten@lerum.se.

Adressen till miljö- och byggnadsnämnden är:

Lerums kommun
Miljö- och byggnadsnämnden
443 80 LERUM