

MBN § 22

D 2022-001148

DERGÅRDEN 5:1 (Almas väg 6), Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av en befintlig komplementbyggnad.

Sökande

Maarit Manninen
Almas Väg 6
443 35 LERUM

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten DERGÅRDEN 5:1 (ALMAS VÄG 6).

Avgift

Avgiften grundar sig på en fastställd handläggningstid som är mindre än tio veckor.

Ansökan inkom till bygglovsenheten 2022-11-16. Ansökan kompletterades 2022-11-28, enligt föreläggande, och var då komplett för handläggning.

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked, inklusive kostnad för kommunikering med sakägare och kungörelse 20 609 kronor.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

- 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.
- Bygglov och startbesked krävs innan åtgärden får påbörjas.
- Fastighetsreglering/avstyckning söks hos Lantmäterimyndigheten.
- Det är sökandes ansvar att utreda och vid behov erhålla rättighet för tillkomst till fastighet.
- Byggnationen ska anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär.

- Information om rivningsanmälan sänds till miljöenheten.
- Ett skyddsavstånd till bäcken om 5 meter bör hållas. Om åtgärder sker inom fem meter från bäcken ska länsstyrelsen kontaktas.
- Vid en ansökan om bygglov ska kommunens avfallsföreskrifter följas.
- Information om beslutet sänds till sökande och fastighetsägaren/fastighetsägarna om annan än sökande.
- Följande fastigheter/rågrannar kommer att meddelas beslutet: Långared 1:14, Hallegården 4:4, Hallegården 4:3, Hallegården 4:1, Hallsås 1:47, Dergården 5:1 och Långared 1:2.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus med en våning och inredd vind. På fastigheten finns idag en äldre komplementbyggnad. Komplementbyggnaden kommer rivs och helt ersättas med ett enbostadshus. Enbostadshuset kommer placeras på samma placering, på den södra delen av fastigheten. En in/utfart sker via en befintlig väg till fastigheten, enligt inlämnad situationsplan.

Enligt ansökan ska befintlig fastighet styckas till två fastigheter. Det befintliga bostadshuset erhåller en tomt om ca 1 500 kvm och ett nytt hus bildar en egen fastighet med tomtstorlek på ca 6 000 kvm.

Fastigheten omfattar ca 7 499 m² och är belägen utanför detaljplanerat område men i anslutning till sammanhållen bebyggelse, Lerums tätort, där mindre del av det bebyggda området omfattas av detaljplan.

Fastigheten ligger inom ett område med befintlig bostadsbebyggelse från 1900 talet. På fastigheten finns ett enbostadshus sedan 1923.

Lerums kommuns översiktsplan (antagen 2022) anger tätort, centrum och begravningsmark samt karaktärsområde 67 - Kullgårdsvägen och Hagvägen för området. Området beskrivs som ”skogsklädd kulle med vattentorn i anslutning till Lerum tätort. Bebyggelse i småhus längs randen av kullen”. Området kan utvecklas och kompletteras. På längre sikt kan området utredas för en möjlig större tätortsutveckling med främst bostäder. Rekommendationen för området är att prövning bör i första hand ske inom ramen för befintlig detaljplan alternativt genom ändring av eller upprättande av ny detaljplan.

Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt avlopp, beslut M-del § 2022–823.

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

Den aktuella platsen är placerad utanför jordbruksmark inom en befintlig tomt. I övrigt finns inga särskilda bevarande värden och komplementbyggnad kan rivas. Avstånd till kollektivtrafik 300 m. Förskola finns inom 300 m. Samhällsservice finns i centrala Lerum inom ca 1 kilometer.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheterna Långared 1:14, Hallegården 4:4, Hallegården 4:3, Hallegården 4:1, Hallsås 1:47, Dergården 5:1 och Långared 1:2. har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Lerums kommuns planenhet, trafikingenjör, har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Lerums kommuns miljöenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd avseende miljöskydd och vill informera om att ett avloppstillstånd finns: § 2022–823.

Lerums kommuns miljöenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd avseende hälsoskyddsfrågor och har ingen erinran.

Lerums kommuns naturvårdshandläggare har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran. Naturgranskning informerar om följande: *På fastigheten finns en bäck som gränsar till jordbruksmark. Småvatten i jordbrukslandskap omfattas av det generella biotopskyddet vilket handläggs av länsstyrelsen. Sökanden behöver kontakta länsstyrelsen gällande ansökan om dispens från biotopskyddet om åtgärder inom fem meter från bäcken planeras. Alternativt ska ett skyddsavstånd om 5 meter från bäcken lämnas inom vilket inga åtgärder får utföras. Vegetationen runt bäcken ska låtas vara.*

Marken som i ansökan beskrivs för åtgärd är inte utpeka som jordbruksmark men angränsa till jordbruksmark strax norr om befintligt hus som planeras rivas och ersättas med nytt, på samma fastighet. Fastigheten gränsar också till jordbruksmark till väster. Ingen erinran lämnas gällande jordbruksmark förutsatt att exploatering inte påverkar marken som pekats ut som detta i ÖP 2022.

Lerums kommuns mark- och exploateringsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran.

Lerums kommuns VA-enhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och informerar om att fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och kan ej erbjudas.

Lerums kommuns vägenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran och informerar om att kommunen inte är vägghållare

Lerums kommuns renhållningsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran och informerar om följande: *Vilka riktlinjer och*

regler som finns för avfallshanteringen i kommunen finns i Lerums kommuns avfallsföreskrifter, vilka kan ses i sin helhet på lerum.se.

Lerums kommuns geotekniker har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran och informerar om följande: *Fastigheten ligger inom ett lågriskområde för markradon enligt nationella översiktliga kartunderlag. Markradonhalten bör utredas innan grundläggning av byggnaderna utförs. Om en radonmätning inte utförs, bör man grundlägga byggnaderna radonsäkert. Om man vill mäta markradon och sprängningsarbeten ska utföras, ska radon mätas efter sprängningen. Detta då man kan frilägga radonförande bergarter vid sprängning.*

Allt eventuellt fyllnadsmaterial som tillförs fastigheten för grundläggningsarbetena bör vara radonkontrollerat samt av god teknisk kvalitet. Det rekommenderas alltid att man gör en geoteknisk undersökning inför varje ny byggnation för att ta reda på de geotekniska förhållandena och få den bästa grundläggningsmetoden. Det är även viktigt att sörja för en god dagvattenhantering så omgivande bebyggelse inte tillförs mer vatten då ytor inom fastigheten hårdgörs. De naturliga jordarterna kan vara svåra att fördröja dagvatten i varför avskiljande diken eller liknande kan behöva utformas.

Skäl till beslutet

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

2 kap. 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

2 kap. 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

2 kap. 6 a § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked. Lag (2014:902).

2 kap. 9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

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.

Bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus utanför detaljplanerat område. På den aktuella platsen finns idag en äldre komplementbyggnad som kommer rivras och ersättas med ett nytt enbostadshus på samma placering.

Den aktuella platsen är placerad utanför jordbruksmark och inom befintlig tomt. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att ytterligare ett bostadshus på platsen är lämpligt och utlöser inte krav på detaljplan. Åtgärden bedöms även lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

Avloppstillstånd finns från miljöenheten, beslut M-del § 2022–823 och det är möjligt att anordna infart till den tillkommande fastigheten.

Kommunens naturvårdshandläggare har angett att ett skyddsavstånd bör hållas till bäcken på västra sidan av fastigheten. Enligt placeringen av nuvarande komplementbyggnad är avståndet mer än fem meter från bäcken. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att det går att uppföra en byggnad på platsen utan att påverka bäcken men upplyser sökanden om att kontakt kan behövas tas med länsstyrelsen om åtgärder utförs närmare bäcken än 5 meter.

Inga andra synpunkter har inkommit från angränsande fastigheter.

Ansökan uppfyller kraven för positivt förhandsbesked. Den samlade bedömningen är därför att besluta om positivt förhandsbesked. Förhandsbesked kan beviljas.

Beslutsunderlag

Bygglovsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 17 januari 2023 och därutöver följande handlingar, med angivna ankomstdatum, ligger till grund för beslutet.

- Fotografi, 2022-12-20
- Remissvar, 2022-12-02
- Situationsplan, 2022-11-28

- Ansökan, 2022-11-16

Beslutsgång

Förvaltningen föreslår att nämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintlig komplementbyggnad.

Ordföranden Magnus Lansensfeldt (M) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Nämnden beslutar i enlighet med ordförandes förslag

—

Mötesdatum
2023-01-24

Miljö- och byggnadsnämnden

Plats och tid	Eken, kl. 13:00-17:30	Endast närvarande vid
Beslutande	Magnus Lansfeldt (M), ordförande Ida Torp (KD) vice ordförande Conny Leinstedt (M) Anders Johansson (S) Mikael Johansson (SD) Lillemor Rånevik (S) Leon Johansson (L)	
Ersättare	Anders Jasphe (M) Inge Magnusson (S) Thomas Hassléus (S) Ingvar Ringhage (C) Annelie Ängdervik (MP)	
Övriga deltagare	Ann Lysfjord, nämndsekreterare	
JUSTERAS	Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter	
Tid	2023-01-30	
Väljs att justera	Ida Torp (MP)	
Underskrifter	Sekreterare _____ Ann Lysfjord	Protokollet omfattar §§ 1-27
	Ordförande _____ Magnus Lansfeldt (M)	
	Justerande _____ Ida Torp (KD)	
<hr/>		
	Bevis / Anslag Justeringen har tillkännagivits genom anslag	
Organ	Miljö- och byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2023-01-24	
Anslaget sätts upp	2023-01-31	Anslaget tas ner 2023-02-22
Underskrift	_____	
Namnförtydligande	Johanna Estving	

Övriga deltagare

Endast vid

Per-Ola Johannesson, Verksamhetschef Myndighet §§ 1-18, 20-27

Johanna Estving, Jurist Myndighetsutövning Miljö och Bygg

Maria Egerlund Fletcher, Kommunjurist §§ 1-2

Sofia Fredén, Kommunjurist §§ 1-2

Bygglovsenheten

Cecilia Lennartsdotter, Bygglovshandläggare §§ 15

Marina Khatchadorian, Bygglovshandläggare §§ 20-21

Kristina Ödling, Bygglovsarkitekt §§ 17-19

Anna-Carin Svensson, Tillsynshandläggare §§ 20-23

Miljöenheten

Anna Engström, Miljöchef