



Lerums
kommun

Mötesdatum
2024-08-20

Miljö- och byggnadsnämnden

MBN § 178

D 2024-000262

Lerum 2:3 Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Bävsjörydsvägen.

Sökande

Lerum Förädling AB
Att: Ulf Svarén c/o Bergman & Höök Byggnads AB
Datavägen 1
436 32 Askim

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på Lerum 2:3 i anslutning till Bävsjörydsvägen nr 46-52.

Avgift

Ansökan var komplett för handläggning 2024-08-06 då ärendet kompletterades enligt föreläggande.

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked 30 120 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. Ny bebyggelse ska terränganpassas, befintliga marknivåer ska behållas i möjligaste mån.
- Hantering och dimensionering av dagvatten ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

Signatur justerare

 rJbLmLCtj0-H1dmLCFsR

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

- Information om beslutet sänds till fastighetsägarna om annan än sökande.
- Bygglövsenheten 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 samt fastighetsägare till Hallegården 1:119 samt Lerum 2:252.
- Berörda på följande fastigheter meddelas beslutet: Bävseryd 1:18, Bävseryd 1:7, Hallegården 1:115, Hallegården 1:117, Hallegården 1:118, Hallegården 1:119, Hallegården 1:120, Hallegården 1:385, Hallegården 1:386, Hallegården 1:77, Hallegården 1:78, Hallegården 1:80, Hallegården 1:82, Hallegården 1:83, Hallegården 1:85, Hallegården 1:86, Hallegården 1:89, Härsåsen 1:1, Härsåsen 1:11, Jutagården 1:3, Knappekulla 4:1, Lerum 1:157, Lerum 1:166, Lerum 1:59, Lerum 1:60, Lerum 1:61, Lerum 2:252, Lerum 2:3, Lerum 3:122, Lerum 3:123, Lerum 3:177, Lerum 3:178, Lerum 3:19, Lerum 4:159, Lerum 4:160, Lerum 4:5, Hallegården 1:44, Knappekulla 1:4, Knappekulla 1:46, Lerum 1:32, Lerum 2:101, Lerum 2:12, Hallegården 1:114.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad. Husen placeras på var sin tomt omfattande 1 223 m² respektive 1 221 m².

Fastigheten omfattar ca 1 803 914 m² och sökt plats är belägen utanför detaljplanerat område men i anslutning till sammanhållen bebyggelse.

Lerums kommuns översiktsplan (ÖP), antagen 2022, anger markanvändningen Natur och fastigheten ligger inom karaktärsområde nr 57 Härskogen.

Inriktningen och rekommendationen för natur är att ny bebyggelse inte får bryta värdefulla gröna samband. Viss bebyggelsekomplettering kan ske längs med befintlig infrastruktur och i samklang med områdets värden för natur, rekreation och landskapsbild. Nya enstaka en- och tvåbostadshus kan prövas i anslutning till befintlig bebyggelse och/eller infrastruktur. Ny bebyggelse får inte begränsa framkomligheten eller tillgängligheten för friluftslivet. Särskild hänsyn ska tas inom områden där det finns indikationer på höga naturvärden.

Miljö- och byggnadsnämnden

Karaktärsområdet beskrivs som ett stort område med natur- och rekreationsvärden. Områden kan även vara av betydelse för landskapsbilden och för friluftslivet. Vissa områden har bekräftade höga naturvärden.

Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt avlopp, se beslut M-del § 2024-753.

På platsen för den planerade byggnaden är beräknade bullernivåer ekvivalent <50 dBA, maximala beräknade bullernivåer är <70 dBA, enligt Lerums kommuns översiktliga bullerkartläggning.

De geotekniska förutsättningarna på platsen enligt Lerum kommuns kartunderlag är sandig morän.

Service finns inom ca 3,5 km, i Lerums centrum.

Hållplats för kollektivtrafik finns inom 800 m.

Yttranden

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

Geoteknisk granskning, ingen erinran med kommentar: *Fastigheten ligger inom ett normalriskområde 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 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.

Naturvärdesgranskning, ingen erinran med kommentar: *Fältbesök: lågt liggande fuktigt område med mossor, klena björnar, granar och lövsly.*

Miljöskydd granskning avloppstillstånd krävs.

Trafikgranskning, erinran med kommentar: *Högt bebyggelsestryck med fyra tomter på en gång, bör detaljplaneras för att säkerställa god infrastruktur. I övrigt ingen erinran.*

Hälsoskyddsgranskning, ingen erinran.

Kretsloppsenheten granskning, ingen erinran med kommentar: *Tänk på att följa Lerums kommuns föreskrifter för avfallshantering, det gäller både sophämtning och*

slamtömning. Det kan behövas en vändplan för att sopbil/Slambil ska kunna vända, se mått i våra föreskrifter.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare och berörda på fastigheterna Bävseryd 1:18, Bävseryd 1:7, Hallegården 1:115, Hallegården 1:117, Hallegården 1:118, Hallegården 1:119, Hallegården 1:120, Hallegården 1:385, Hallegården 1:386, Hallegården 1:77, Hallegården 1:78, Hallegården 1:80, Hallegården 1:82, Hallegården 1:83, Hallegården 1:85, Hallegården 1:86, Hallegården 1:89, Härsåsen 1:1, Härsåsen 1:11, Jutagården 1:3, Knappekulla 4:1, Lerum 1:157, Lerum 1:166, Lerum 1:59, Lerum 1:60, Lerum 1:61, Lerum 2:252, Lerum 2:3, Lerum 3:122, Lerum 3:123, Lerum 3:177, Lerum 3:178, Lerum 3:19, Lerum 4:159, Lerum 4:160, Lerum 4:5, Hallegården 1:44, Knappekulla 1:4, Knappekulla 1:46, Lerum 1:32, Lerum 2:101, Lerum 2:12, Hallegården 1:114 har ingen erinran eller inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Ägare och berörda på fastigheten Lerum 2:252 har anfört: *Vi har inget emot en ytterligare bebyggelse i vårt närområde men vi tycker att det förslaget som redovisats är väldigt dåligt anpassat till befintliga naturliga nivåer. Det verkar som man gjort det lätt för sig och inte varit på plats och studerat topografin utan bara förlängt befintliga tomtgränser och vägen utan att ta hänsyn till höjdskillnaden till fastigheten Lerum 2:252. Vi har svårt att se att det kan gå att lösa en väg mellan Lerum 2:252 och de nya fastigheterna. Parkeringsytan till Lerum 2:252 ligger på +88,25 och befintlig mark där de nya tomterna ska ligga är +84,3. Det vill säga att det är en nivåskillnad på nästan 4 m. Vi tycker att man skall göra en frizon mellan 2:252 och den tänkta avstyckningen motsvarande som är mellan Hallegården 1:118 och 2:252 och förskjuta dom tänkta gränserna mot öster med motsvarande mått. Alternativ att förlägga vägen mellan Hallegården 1:119 och den tänkta avstyckningen samt då vrida tomterna så dom får infart från söder. Jag bifogar ett förslag på hur man bör tänka för att anpassa sig till befintliga marknivåer.*

Ägare och berörda på fastigheten Hallegården 1:119 har anfört: *Vi tycker att den lösning vår granne Jens Östergaard har på dessa hus passar bättre än det förslag vi fick av kommunen. Vi vill understryka att marken som husen skall byggas på är sank och mycket vatten samlas där, därav viktigt att leda bort vatten så det ej påverkar våran tomt. Vi tycker också att det är viktigt att husen byggs med lämpligt avstånd (från oss) av olika anledningar, tex att byggnationen skall gå smidigt, att vi bor glest pga läge och vi tycker att det passar landskapet. Vi ser även fördelen för de två nybyggda husen/tomterna då de får ett bättre solläge samt utsikt med den ritning Jens Östergaard skickat in.*

Vägsamfälligheten Bävsjöryd-Härsåsen Samfällighetsförening har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Kommunicering av yttranden har gjorts till sökande.

Sökande har inkommit med en uppdaterad situationsplan där placering av infart och garage är justerade.

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.

Miljöbalken (1998:808)

3 och 4 kap. Allmänna hänsynsregler och grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus på Lerum 2:3. På platsen finns en mindre sammanhållen bebyggelse om 5 bostäder. Byggnationen

ligger samlad längs en insticksväg med grönsläpp mot omgivande skog. Bebyggelsen har en sammanhållen gestaltning med träfasader och sadeltak.

Från början fanns det två ansökningar på platsen med två enbostadshus vardera, varav sökande återtog den ena. Åtgärden bedöms följa översiktsplanen intention om enstaka bostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse och utlöser inte detaljplanekravet. Vidare exploatering i området kan komma att bedömas annorlunda.

Sakägare har getts möjligheten att yttra sig och två erinringar har inkommit avseende terräng och väg. Sökande har efter att ha tagit del av sakägares yttranden justerat sin ansökan avseende infart och parkering på den norra av de två tomterna.

Bedömningen är att det är möjligt att anlägga en väg och i samband med en bygglovsansökan granskas att tillkommande väg uppfyller kraven i plan- och bygglagen 8 kap. 9§. Handlingar som redovisar vägens utformning och lutning ska redovisas vid efterkommande bygglovsansökan.

Inkomna yttranden lyfter även att det finns indikation på vattenansamling på platsen för tänkt byggnation. Miljö- och byggnadsnämnden informerar om att det är fastighetsägarens skyldighet att hantera dagvatten inom egen fastighet så det inte påverkar kringliggande fastigheter negativt. Vid en efterkommande bygglovsansökan ska hantering och dimensionering av dagvatten redovisas.

Sökt placering följer området bebyggelsestruktur avseende tomterna storlek och områdets utformning samt och vidhåller grönsläppen mot nordväst och nordost. Platsen har inga utpekade höga naturvärden och åtgärden bedöms inte påverka friluftslivet negativt. Sökande upplyses om att kommande byggnation ska terränganpassas och att marknivåer ska i största möjligast mån ska bibehållas. Det innebär att det kan vara lämpligt med suterrängbyggnation. I efterkommande bygglovsprövning prövas att anpassningskravet enligt plan- och bygglagen 2kap. 6§ uppfylls.

Ansökan uppfyller kraven för positivt förhandsbesked. Bedömningen är att positivt förhandsbesked med tillhörande villkor och upplysningar kan meddelas.

Beslutsunderlag

Bygglovsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 13 augusti 2024 och därutöver följande handlingar, med angivna ankomstdatum, ligger till grund för beslutet.

- | | |
|-------------------|------------|
| • Situationsplan, | 2024-07-20 |
| • Remissvar, | 2024-06-17 |
| • Yttrande | 2024-06-17 |
| • Remissvar, | 2024-06-16 |
| • Yttrande | 2024-06-16 |
| • Remissvar, 7 st | 2024-06-13 |
| • Remissvar, | 2024-06-12 |

Signatur justerare

 rJbLmLCtj0-H1dmLCFsR

Utdragsbestyrkande

Mötesdatum
2024-08-20

Miljö- och byggnadsnämnden

- Remissvar, 2 st 2024-06-03
- Ansökan, 2024-04-01

Beslutsgång

Förvaltningen föreslår att nämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

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

Nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Signatur justerare

 rJbLmICtj0-H1dmLCFsR

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

Plats och tid	Eken, kl. 13:00-15:30	Endast närvarande vid
Beslutande	Magnus Lansensfeldt (M), ordförande Ida Torp (KD), ordförande Ida Torp (KD), vice ordförande Conny Leinstedt (M) Anders Johansson (S) Inge Magnusson (S) Mikael Johansson (SD) Leon Johansson (L) Anders Jasphe (M) ersätter Magnus Lansensfeldt (M) §§ 185	§§ 169-184,186-191 §§ 185 §§ 169-184,186-191
Ersättare	Ingvar Ringhage (C) Thomas Hassléus (S)	§§ 169-176,178-191
Övriga deltagare	Ann Lysfjord, Nämndsekreterare	
JUSTERAS	Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter	
Tid	2024-08-26	
Väljs att justera	Ida Torp (KD)	
Underskrifter	Sekreterare _____ Ann Lysfjord	Protokollet omfattar §§ 169-191
	Ordförande _____ Magnus Lansensfeldt (M)	Ida Torp (KD) § 185
	Justerande _____ Ida Torp (KD)	Conny Leinstedt (M) § 185
Bevis / Anslag Justeringen har tillkännagivits genom anslag		
Organ	Miljö- och byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2024-08-20	
Anslaget sätts upp	2024-08-27	Anslaget tas ner 2024-09-19
Underskrift	_____	
Namnförtydligande	Ann Lysfjord	

Övriga deltagare

Endast vid

Per-Ola Johannesson, Verksamhetschef Myndighet
Gabriella Jävermo, Jurist bygg och miljö

Bygglovsenheten

Linda Ternström, Bygglovschef

Ida Hellqvist, Tillsynshandläggare

§§ 176

Cecilia Lennartsdotter, Bygglovshandläggare

§§ 176-177

Hassan Jafari, Byggnadsinspektör

§§ 181

Miljöenheten

Anna Engström, Enhetschef

§§ 169-180,185-191

Annie Rosenfeldt, Miljöassistent