



**Lerums
kommun**

Samhällsbyggnad
Bygglovsenheten
Cecilia Lennartsdotter
Bygglovshandläggare
0302521227

Cecilia.lennartsdotter@lerum.se

TJÄNSTESKRIVELSE

1 (16)

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

Miljö- och byggnadsnämnden

HALLSÅS 3:1

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus Sisalvägen

Sökande

Naim Fouad Antoine Chahtout
Lillebovägen 30
443 70 Gråbo

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Sisalvägen, Hallsås 3:1.

Avgift

Ansökan var komplett för handläggning 2025-04-09 då komplettering enligt föreläggande inkom till bygglovsenheten. Ärendet förlängdes med 10 veckor i beslut DE 2025-000920.

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked 30 785 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

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

områdets karaktär. Ny bebyggelse ska terränganpassas, befintliga marknivåer ska behållas i möjligaste mån.

- 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
- Information om hur man överklagar Miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900) delges med förenklad delgivning till sakägare på Hallegården 1:328, Hallsås 3:2, Hallsås 3:3, Hallsås 3:4 samt Hallsås 6:1.
- 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 Hallsås 3:1.
- Berörda på följande fastigheter meddelas beslutet: Hallegården 1:268, Hallegården 1:269, Hallegården 1:327, Hallegården 1:328, Hallsås 3:2, Hallsås 3:4, Häcken 1:21, Kolboryd 1:1, Lerums-Svederna 1:1, Torp 2:3, Hallsås 1:47, Hallsås 2:163, Hallsås 2:80, Knappekulla 1:32, Dergården 1:3, Hallsås 2:10, Knappekulla 1:28, Torp 2:4, samt Stamsjö Bys Samfällighetsförening.

Ärendet

Ansökan

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus samt tillhörande komplementbyggnad. Föreslagen tomtstorlek är 1 005 m².

Sökande har bifogat ett foljbrev till ansökan som redogör för fastighetsägarnas motivering till ansökan.

Bakgrund

Det finns ett dokumenterat bebyggelsetryck på fastigheten. På aktuell fastighet beviljade Miljö- och byggnadsnämnden förhandsbesked om nybyggnation av tre enbostadshus i beslut MBN § 17/2018, i direkt anslutning till nuvarande ansökan. I beslut MBN § 18/2020 avslogs förhandsbesked om tre enbostadshus i nära anslutning till beviljat förhandsbesked i MBN § 17/2018. Beslut om negativt planbesked för fastigheten togs april 2021 i beslut KS20.894 §177. I beslut MBN § 72/2023 avslogs förhandsbesked om två enbostadshus på samma placering som i MBN § 18/2020.

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

Förutsättningar

Fastigheten omfattar ca 378 865 m² och är belägen utanför detaljplanerat område. Sökt placering sker i anslutning till sammanhållen bebyggelse.

Lerums kommuns översiktsplan (ÖP), antagen 2022, anger markanvändningen bygd samt utredningsområde för tätort och fastigheten ligger inom karaktärsområde nr 89, Öster om Lilla Stamsjön.

Inriktningen och rekommendationen för utredningsområde för tätort är att bebyggelseutveckling bör föregås av program eller annan övergripande planering samt utredning om genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser. Ny enstaka bebyggelse kan prövas som förhandsbesked i lucktomter eller inom befintlig tomtmark där det inte kan störa eller begränsa en mer omfattande exploatering. Föreslagna utredningsområden ligger ovanpå en befintlig markanvändning. Vid fördjupad planering och utredning av området kan det komma fram att hela eller delar av området inte är lämpligt för användningen tätort. I så fall gäller den markanvändning som syns som en färg under den streckade ytan.

Invändning från länsstyrelsen: Länsstyrelsen har enligt granskningsyttrande en invändning till föreslaget utredningsområde vid L Stamsjön-Öxeryd. Länsstyrelsen bedömer att området är viktig grön kil in mot Göteborgsområdet och ett område med höga friluftsområden. Länsstyrelsen bedömer att en bebyggelseutveckling i området riskerar att påtagligt skada riksintresset för friluftsliv.

Inriktningen och rekommendationen för bygd är att ny sammanhållen bebyggelse prövas i detaljplan och prövning av ny enstaka bebyggelse kan ske genom förhandsbesked. Vid prövning görs bedömning utifrån platsens förutsättningar. Hänsyn bör även tas till investeringskostnader för till exempel skola, vägutbyggnad, vatten samt skyldigheter som skolskjuts och liknande. Hänsyn tas till natur- och friluftsvärden i området vid prövning. Brukningsvärd jordbruksmark ska i största mån bevaras. Ny bebyggelse bör anpassas till de karaktärsdrag som formar kulturlandskapet på platsen.

Karaktärsområdet beskrivs som bostadsområde med friliggande bebyggelse. Området omfattas delvis av detaljplan. Utredningsområde ligger inom riksintresse för friluftsliv. Terrängen är kuperad.

Fastigheten kan inte kopplas till kommunalt vatten och avlopp (VA). Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt avlopp, se beslut M-del § 2025–254.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för friluftsliv, Härskogenområdet. Detta områdets värde beskrivs som ”Härskogen är av stort värde för Göteborgsregionen som närströvsområde och för olika slags friluftsaktiviteter. Här finns strövstigar, skidspår, skidbackar, badplatser samt vattendrag för kanotsport och fiske”.

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

På platsen för den planerade byggnaden är beräknade bullernivåer ekvivalent <40 dBA, maximala beräknade bullernivåer är <60 dBA, enligt Lerums kommuns översiktliga bullerkartläggning.

De geotekniska förutsättningarna på platsen är urberg samt sandig morän enligt SGU jordartkarta.

Platsen för planerad byggnation ligger ca 800 m från busshållplats för regional trafik och ca 3 km från centrumservice i Lerum.

Yttranden

Sakkunniga

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

Geoteknisk granskning, ingen erinran med kommentar: Fastigheten ligger utanför detaljplan och har därför inte kontrollerats avseende de geotekniska förutsättningarna och byggbarheten. Fastigheten bedöms enligt nationella översiktliga kartunderlag att inte ligga inom geotekniskt riskområde.

Det är även viktigt att sörja för en god dagvattenhantering så omgivande bebyggelse inte tillförs mer vatten.

VA granskning, ingen erinran med kommentar: Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt Vatten och Avlopp. Anslutning till kommunala VA ledningar kan inte erbjudas. Ansökan avser enskilt VA.

Naturvärdesgranskning, erinran med kommentar: Fastigheten ligger inom riksintresse för friluftsliv. Byggnation ska göras i anslutning till bebyggelse men bedöms ändå kunna ha en viss påverkan på riksintresset i och med att det är i utkanten av det bebyggda området. Risk finns för ytterligare avstyckningar.

Miljöskydd granskning, ingen erinran med kommentar: Avloppstillstånd finns; beslutsnummer § 2025–254.

Trafikgranskning, ingen erinran med kommentar: Ett enstaka extra enbostadshus påverkar inte trafiksituationen nämnvärt men det är ingen lämplig bebyggelseutveckling om det finns risk för fler bostäder, en trafikutredning behöver då genomföras.

Värt att känna till: Det finns en plan på att i slutet av 2027 sätta in linjetrafik i kollekttrafiken i området i stället för anropsstyrd.

Vägenhetens granskning, ingen erinran med kommentar: Kommunen är inte väghållare för väg, hör med vägsamfällighet/vägägare. Värt att notera är att det blir ett ökat tryck och slitage på kommunens väg - Östra Stamsjövägen. En extra fastighet är ej så mycket - men det finns option på byggande av fler fastigheter.

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

Det borde tas ett samlat grepp med detaljplaneförfarande för området.

Hälsoskyddsgranskning, ingen erinran.

Kretsloppsensheten granskning, ingen erinran med kommentar: Tänk på att måtten på vändplats och måtten på vägen måste följa våra föreskrifter för avfallshantering. Tänk också på att det inte ska vara mer än 10 meter från slambilen och anslutningen för tömning av minireningsverk. Läs gärna igenom föreskrifter för avfallshantering, de finns på lerum.se

Sakägare

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare och berörda på fastigheten Hallegården 1:328 har påpekat att åtgärden påverkar ett gångstråk för rekreation negativt samt att exploatering har skett och att området bör detaljplaneras.

Ägare och berörda på fastigheten Hallsås 3:4 är positivt till åtgärden och önskar att skogen mellan tomterna bevaras.

Ägare och berörda på fastigheten Hallsås 3:2 är positiv till ansökan under förutsättning att överenskommelse träffas med befintliga G:A.

Ägare och berörda på fastigheten Hallsås 3:3 anger att åtgärden inte skall beviljas utan kommunalt VA utifrån likabehandlingsprincipen och att en överenskommelse angående GA väg skall finnas innan godkännande kan ges.

Vägsamfälligheten Stamsjö Bys Samfällighetsförening har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Kommunicering av yttranden och svar på kommunikering

Kommunicering av yttranden har gjorts till sökande. Sökande har yttrat sig över kommunikering och anger:

- ansökt om enskilt avlopp som en lösning, tills dess att kommunens kapacitet tillåter anslutning.

- ansluter till vägföreningen

- insynsskydd bibehålls mot befintlig bebyggelse

Ovan är en sammanfattning och yttrandet återfinns i sin helhet som bilaga till beslutet.

Skäl till beslutet

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

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. Företrädere 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.

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

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 nybyggnation av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad på Hallsås 3:1. Platsen är kuperad och placering sker på höjd med utsikt mot vattnet. Platsen är bebyggd med tre större bostadshus och väg finns anlagd.

Lerum kommuns översiktsplan anger utredningsområde för tätort samt bygd för platsen. En utredning av området har gjorts och ett beslut om nekat planbesked har tagits. Ärendet prövas därmed mot den underliggande markanvändning som anger bygd och att enstaka bebyggelse kan prövas genom förhandsbesked.

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

Åtgärden skapar ingen ny sammanhållen bebyggelse och bedöms vara ett sådant enstaka tillskott som anges i 2022 års översiktsplan.

Yttranden har inkommit avseende stig i området samt att åtgärden kan ha viss påverkan på riksintresset och att det finns risk för ytterligare avstyckningar. Bedömningen är att åtgärden inte skapar någon lucktomt och att ett tillkommande hus på platsen inte får en sådan påverkan på riksintresset att ansökan bör avslås.

Vägen fram till Sisalvägen nyttjas delvis för tätortsnära rekreation då den utgör ett promenadstråk runt sjön. Sisalbacken är brant och saknar belysning. Ärendet har granskats av Lerum kommuns vägenhet samt trafikingenjör som inte har någon erinran då ansökan avser ett hus men att vidare utveckling av området ställer andra krav. Bedömningen är att vägarna inte är lämpliga för ökad exploateringsgrad men att ett tillkommande hus inte kan tillskrivas sådan stor påverkan på trafiksäkerheten att ansökan bör avslås.

Yttrande har inkommit avseende gemsamhetsanläggning för väg. Bedömningen är att det finns vägar fram till tänkt fastighet och att det är sökandes ansvar att erhålla rättigheterna för tillkomst till fastighet.

Yttrande har inkommit avseende anslutning till VA. I ett förhandsbesked prövas att det går att lösa avlopp för ett bostadshus. Lerum kommuns VA-enhet kan inte erbjuda anslutning och sökande har redovisat att det går att anlägga enskilt VA.

Åtgärden följer områdets bebyggelsestruktur och det finns förutsättningarna för VA, trafik och sophantering. Åtgärden avseende ett enstaka hus följer översiktsplanens intentioner. Sökt placering bedöms inte heller påverka riksintresset negativt. Vidare exploatering på platsen är inte utredd i denna ansökan och kan komma att bedömas annorlunda.

Det råder ett dokumenterat bebyggelsetryck i området. Tidigare avslagna ansökningar på fastigheten skiljer sig från denna ansökan genom att de i sin placering inte skulle ske i direkt anslutning till befintliga bostäder samt varit placerade inom i översiktsplanen utpekad naturmark. Ansökan omfattar ett enbostadshus där förutsättningarna för byggnation är utredda och åtgärden bedöms inte utlösa kravet om detaljplanering.

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

Beslutsunderlag

Följande handlingar med ankomstdatum ligger till grund för beslutet.

- | | |
|--------------|------------|
| • Bemötande | 2025-06-13 |
| • Remissvar, | 2025-06-04 |
| • Remissvar, | 2025-06-04 |

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

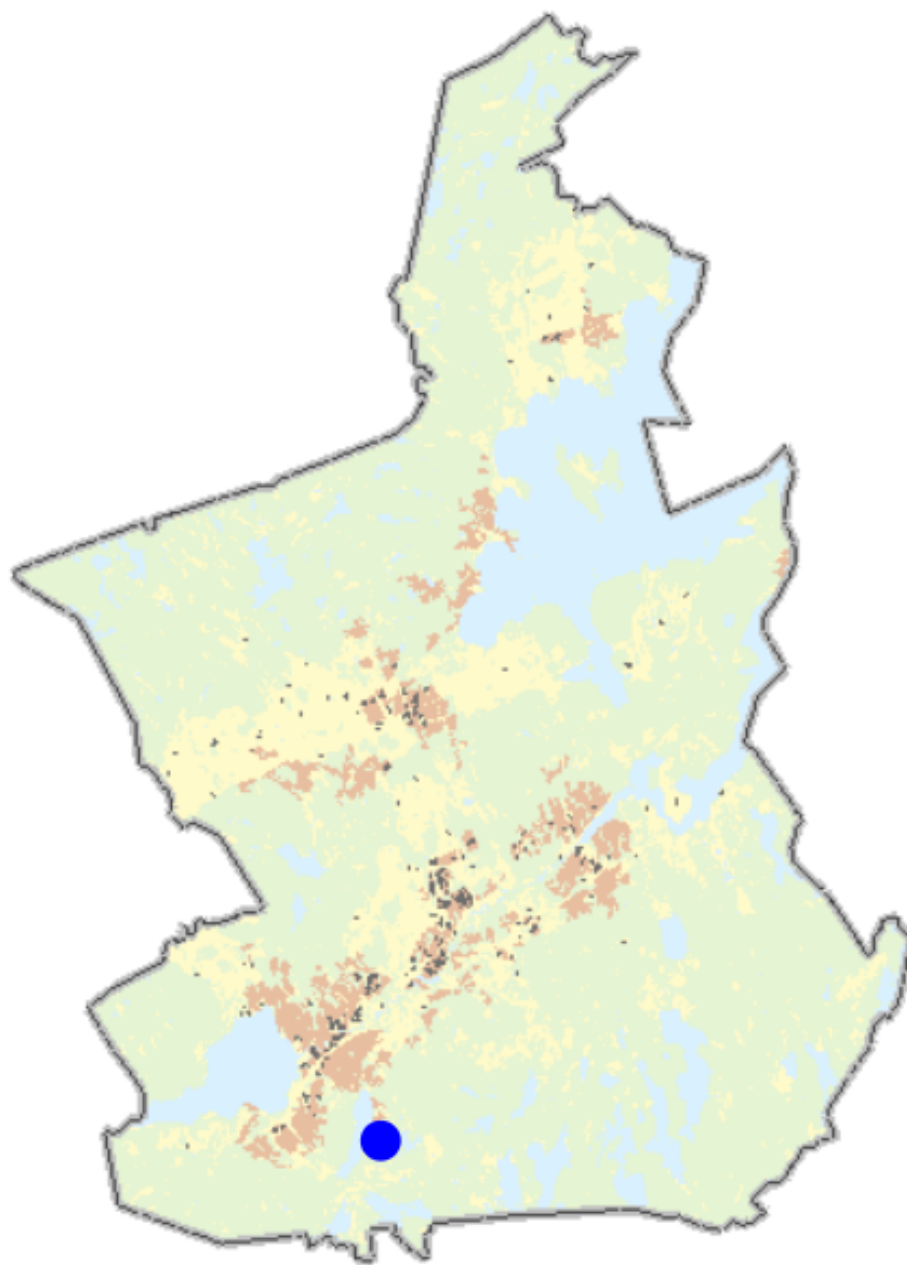
- Remissvar, 2025-06-04
- Remissvar, 2025-05-12
- Remissvar, 2025-05-11
- Remissvar, 2025-05-03
- Remissvar, 2025-05-03
- Remissvar, 2025-05-02
- Remissvar, 2025-05-01
- Remissvar, 2025-04-30
- Remissvar, 2025-04-28
- Remissvar, 2025-04-25
- Situationsplan, 2025-04-09

Sektor samhällsbyggnad
Bygglovsenheten

Cecilia Lennartsdotter
Bygglovshandläggare

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211



Orienterande karta

Datum
2025-06-24

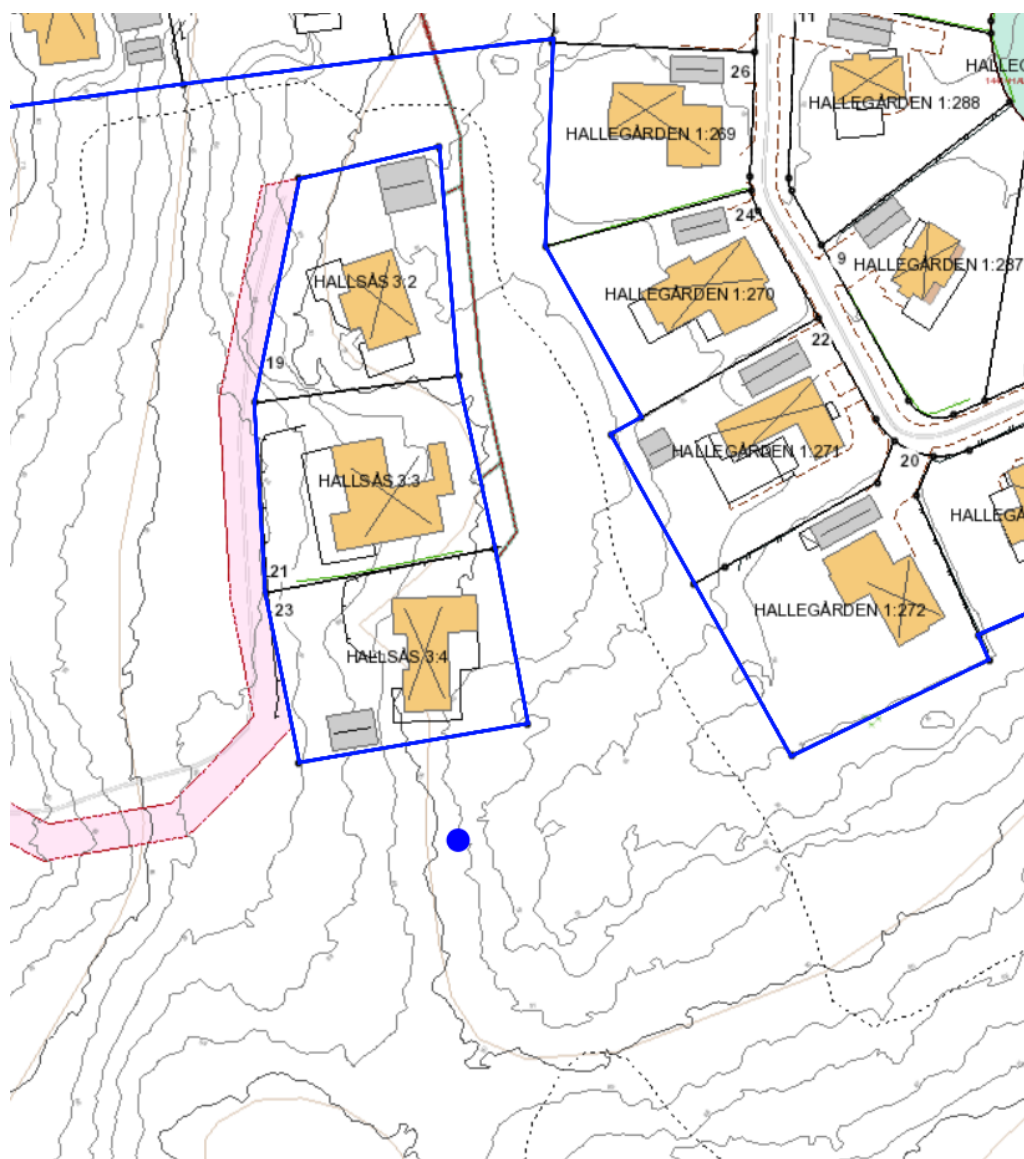
Dnr
D 2025-000211



Översiktskarta

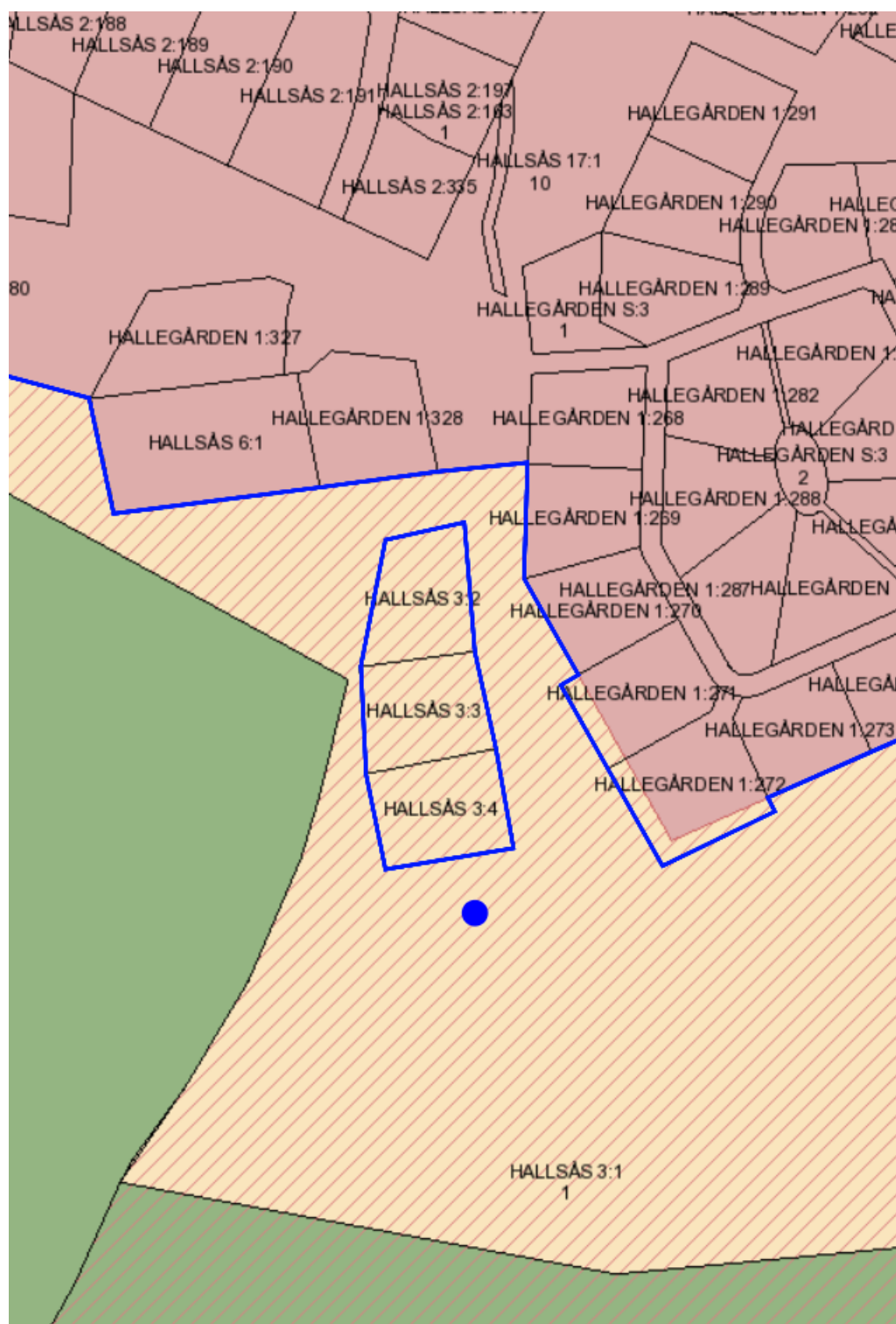
Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211



Detaljbild

Dnr
D 2025-000211



Lerum kommuns översiktsplan

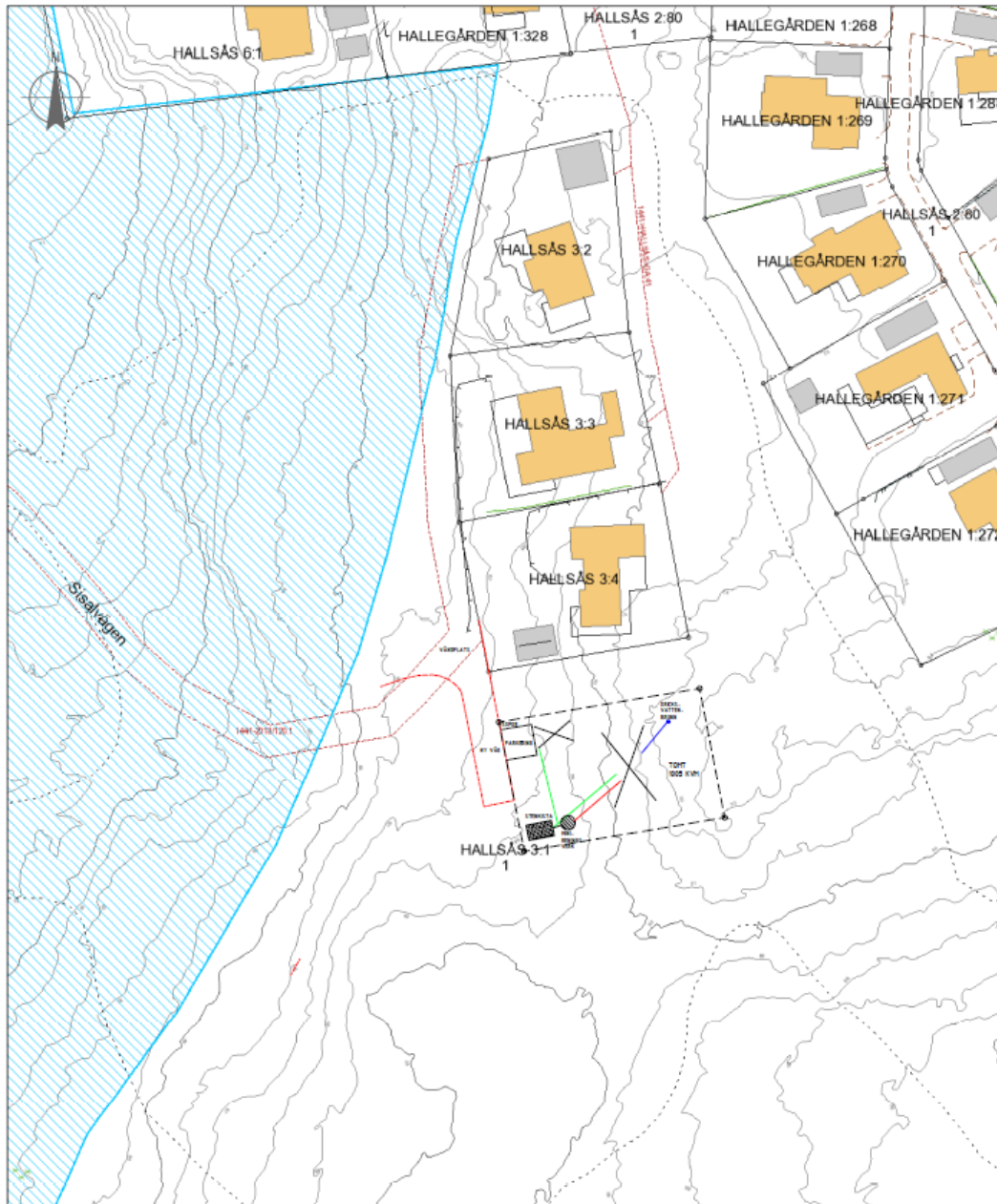
Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

Dnr D 2025-000211 – Ankom 2025-04-09
Lerums
kommun

Del av Hallsås 3:1

april 4, 2025



Inlämnad situationsplan

Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211



Datum
2025-06-24

Dnr
D 2025-000211

