

MBN § 165

D 2024-000162

**Tollestorp 6:4 (ADRESS SAKNAS) Förhandsbesked för
nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad,
Stakebergsvägen**

Sökande

Renov8 I Väst AB
Att: Emelie Hamnes
Almas väg 4
443 35 Lerum

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad på Tollestorp 6:4.

Platsen befinner sig på den södra delen av fastigheten norr om Tollestorp 6:25 på Stakebergsvägen 99.

Avgift

Ansökan inkom till bygglovsenheten 2024-02-28. Beslut om förlängd handläggningstid meddelades 2024-05-03.

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked 30120 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 åtgärder 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.

Signatur justerare

 rJ78cjzw0-rJEU9sGwA

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

- Bygglösenheten 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 fastighetsägaren.
- Berörda på följande fastigheter meddelas beslutet: Tollestorp 1:1, Tollestorp 10:1, Tollestorp 10:2, Tollestorp 10:4, Tollestorp 11:1, Tollestorp 3:10, Tollestorp 3:11, Tollestorp 3:13, Tollestorp 3:14, Tollestorp 3:16, Tollestorp 3:19, Tollestorp 3:26, Tollestorp 3:27, Tollestorp 3:5, Tollestorp 3:8, Tollestorp 3:9, Tollestorp 6:11, Tollestorp 6:12, Tollestorp 6:13, Tollestorp 6:14, Tollestorp 6:15, Tollestorp 6:16, Tollestorp 6:17, Tollestorp 6:2, Tollestorp 6:21, Tollestorp 6:22, Tollestorp 6:23, Tollestorp 6:24, Tollestorp 6:25, Tollestorp 6:4, Tollestorp 6:9, Tollestorp 9:1 och Stakebergsvägens samfällighetsförening.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad på den södra delen av Tollestorp 6:4. Platsen befinner sig längs med Stakebergsvägens södra sida intill den nyligen avstyckade fastigheten Tollestorp 6:25 med adressen Stakebergsvägen 99. Den avstyckade tomtstorleken blir 800 m² enligt ansökan.

Fastigheten omfattar ca 139 hektar och är belägen utanför detaljplanerat område.

Lerums kommuns översiktsplan (ÖP), antagen 2022, anger markanvändningen bygd och fastigheten ligger inom karaktärsområde 34 Trulsedamm och Oryd.

Inriktningen och rekommendationen för bygd är områden som främst utgörs av landsbygd med både samlad och sprid bebyggelse. Särskild hänsyn behöver tas till småbiotoper och äldre gårdsbildningar och andra natur- och kulturmiljövärden i kulturlandskapet. Ny bebyggelse bör i sin placering i landskapet utgå från befintlig bebyggelsestruktur.

Karaktärsområdet beskrivs som landsbygd- och skogsområde mellan Gråbo, Floda och Stenkullen. Natur- och rekreationsvärden finns i området. Kraftledningar stäcker sig genom området. Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.

Området omfattas även i ÖP av utredning för transportinfrastruktur Västra stambanan. Rekommendationerna är att ny bebyggelse bör tillkomma endast i form av kompletteringar i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse.

Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt avlopp, se beslut M-del § 2024-399.

På platsen för den planerade byggnaden är beräknade bullernivåer ekvivalent 50-55 dBA, maximala beräknade bullernivåer är 70-75 dBA, enligt Lerums kommuns översiktliga bullerkartläggning.

De geotekniska förutsättningarna på platsen är urberg enligt SGU jordartskarta.

Platsen för planerad byggnation ligger ca 1,8 kilometer från busshållplats för regional trafik och ca 4 kilometer från centrumservice i Gråbo och 6 kilometer från Lerum centrum.

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 utanför detaljplan och har därför inte kontrollerats avseende de geotekniska förutsättningarna och byggbarheten.

Fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon enligt nationella översiktliga kartunderlag. Om en radonmätning inte utförs, bör man grundlägga byggnaderna radonsäkert. Om undersprängning skall ske, bör radonundersökningen utföras efter det att sprängningsarbetena har utförts, då radonförande bergarter kan friläggas vid sprängning.

Allt fyllnadsmaterial som tillförs fastigheten för grundläggningsarbetena bör vara radonkontrollerat samt av god teknisk kvalitet.

Det är alltid fastighetsägarens ansvar att inte åsamka samhället fara med sin fastighet både före, under och efter byggnation. Detta gäller även för naturolyckor. Det rekommenderas alltid att man gör en geoteknisk utredning för ny byggnation för att tillse att man får en bra grundläggning.

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

VA granskning, ingen erinran med kommentar: *Ansökan avser enskilt VA.*

Naturvärdesgranskning, ingen erinran med kommentar: *Hela fastigheten är avverkad. I området har lummer tidigare påträffats. Lummer är skyddad enligt artskyddsförordningen. Påträffas denna vid exploatering ska arbetet avbrytas och dispens från artskyddet sökas hos Länsstyrelsen.*

Miljöskydd granskning, ingen erinran med kommentar: *Avloppstillstånd finns: § 2024-399.*

Vägenhetens granskning, ingen erinran med kommentar: *Kommunen är inte väghållare, hör med vägsamfällighet/väg ägare.*

Hälsoskyddsgranskning, ingen erinran.

Kretsloppsenheten granskning, ingen erinran med kommentar: *Föreskrifter för avfallshantering i Lerums kommun måste följas. Det gäller för både avfall och slamhantering.*

Sakägare och vägsamfällighet har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Ingen erinran har inkommit.

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. Företrädare 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 ljustanordningar.

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 ljustanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljustanordningen 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 ett enbostadshus i ett skogsparti som vid befintlig bebyggelse utmed Stakebergsvägen på Tollestorp 6:4. Den 21 mars 2023 meddelades ett positivt beslut om förhandsbesked för den nu avstyckade tomten Tollestorp 6:25 från samma fastighet. Aktuell ansökan avser ytterligare ett tillskott som delar fastighetsgräns i östlig riktning med Tollestorp 6:25.

Ansökan bedöms följa översiktsplanens rekommendation för ”bygd”. Den planerade avstyckningen följer den befintliga bebyggelsestrukturen och platsen bedöms som lämplig för byggnation. I och med aktuell ansökan bedöms de enstaka tillskotten utanför detaljplanerat område nu vara genomförda på platsen.

Ansökan bedöms följa ÖP rekommendationer för utredningsområde Västra stambanan, platsen befinner sig utmed befintlig väg i anslutning till sammanhållen bebyggelse.

Ansökan bedöms följa ÖP rekommendationer för karaktärsområdet. Angränsade bebyggelse består av villor med varierade uttryck och byggnadsår som är placerade utmed Stakebergsvägen och stickvägar från denna. Ytterligare ett hus enligt aktuell ansökan bedöms inte påverka landskapsbilden negativt och de gröna stråk som finns idag bibehålls.

Ett giltigt avloppstillstånd finns för platsen.

De geotekniska förutsättningarna bedöms kunna behandlas i samband med startbesked i en bygglovsprövning.

Vänd och uppställningsplats för renhållningsfordon ska redovisas i kommande bygglovsansökan.

Sökande upplyses om att kontakta länsstyrelsen om den fridlysta arten revlummer påträffas på platsen.

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

Beslutsunderlag

Bygglovsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 25 juni 2024, och därutöver följande handlingar, med angivna ankomstdatum, ligger till grund för beslutet.

- Beslut förlängd handläggningstid 2024-05-03

Mötesdatum
2024-07-02

Miljö- och byggnadsnämnden

- Yttrande, Bemötande 2024-04-21
- Remissvar, 2024-03-21
- Ansökan, 2024-02-28
- Situationsplan, 2024-02-28

Beslutsgång

Förvaltningen föreslår att nämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad.

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

Nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

—

Signatur justerare

 rJ78cjzw0-rJEU9sGwA

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

Plats och tid	Eken, kl. 13:00	Endast närvarande vid
Beslutande	Magnus Lansenfeldt (M), ordförande Ida Torp (KD), vice ordförande Conny Leinstedt (M) Anders Johansson (S) Inge Magnusson (S) Mikael Johansson (SD) Ingvar Ringhage (C) ersätter Leon Johansson (L)	
Ersättare	Anders Jasphe(M) Thomas Hassléus (S) Håkan Nygren (S)	
Övriga deltagare	Ann Lysfjord, Nämndsekreterare	
JUSTERAS	Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter	
Tid	2024-07-03	
Väljs att justera	Ida Torp (KD)	
Underskrifter	Sekreterare	Protokollet omfattar §§142-168
		Ann Lysfjord
	Ordförande	Magnus Lansenfeldt (M)
	Justerande	Ida Torp (KD)
Organ	Bevis / Anslag Justeringen har tillkännagivits genom anslag Miljö- och byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2024-07-02	
Anslaget sätts upp	2024-07-04	Anslaget tas ner 2024-07-29
Underskrift		
Namnförtydligande	Ann Lysfjord	

Övriga deltagare

Endast vid

Per-Ola Johannesson, VC Myndighet

Gabriella Jävermo, Jurist bygg och miljö

Therese Axenborg Signäng, Strategisk Samhällsplanerare

§§ 143

Lisa Sakshaug, EC Strategisk planering

§§ 143

Bygglövsenheten

Linda Ternström, Bygglövschef

Fredrik Suneson, Bygglövshandläggare

§§ 160-162

Peter Rosengren, Energirådgivare

§§ 144-146

Miljöenheten

Anna Engström, Enhetschef

Annie Rosenfeldt, Miljöassistent

Conny Sävmo, Miljöinspektör

§§ 152-154