

Mötesdatum
2023-10-24

Miljö- och byggnadsnämnden

MBN § 236

D 2023-000588

Toleryd 1:26 (SLÄTTHULTSVÄGEN 94) Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**Sökande**

Robin Nilsson
Slätthultsvägen 94
443 95 STENKULLEN

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på västra delen av Toleryd 1:26 (Slätthultsvägen 94).

Villkor

- Skyddszon på fem meter ska hållas längs med bäcken, ingen byggnation, grävning, markberedning eller liknande åtgärder får ske inom det området.
- Inför bygglovsansökan ska en bullerutredning redovisas som visar hur riktvärdena för nybyggnation klaras.

Avgift

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för positivt förhandsbesked 28 320 kronor. Avgiften grundar sig på en fastställd handläggningstid som är mindre än 10 veckor. Ansökan var komplett för handläggning 2023-10-04 då komplettering enligt föreläggande inkom till bygglovsenheten.

Faktura på avgiften 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.

Signatur justerare

Utdragsbestyrkande



Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

Mötesdatum
2023-10-24

Miljö- och byggnadsnämnden

- Byggnationen bör anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader bör utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra områdets karaktär.
- Inför åtgärder som kan innebära påverkan på bäcken ska Länsstyrelsen kontaktas för eventuell ansökan om vattenverksamhet och samråd enligt Miljöbalken.
- Vid åtgärder som riskerar att påverka vägområde som ligger på fastigheten ska Lerums kommuns vägenhet kontaktas.
- Följande fastigheter/rågrannar kommer att meddelas beslutet: Toleryd 1:2, Toleryd 1:26, Toleryd 1:27, Toleryd 1:28, Toleryd 1:37, Toleryd 1:40, Toleryd 1:41 samt Toleryd 1:6.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus på västra delen av fastigheten Toleryd 1:26.

Fastigheten omfattar 4517 m² och är belägen utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Lerums kommuns översiktsplan (ÖP) antagen 2022 anger markanvändning bygd och fastigheten ligger inom karaktärsområde 78 Slätthult.

Inriktningen och rekommendationen för bygd är att kommunen är positiv till bebyggelse utanför tätorterna. Inom bygd planeras ingen storskalig utbyggnad av infrastruktur eller kommunal service. För att stärka kommunens mindre samhällen bör bebyggelse i första hand lokaliseras där det finns möjlighet till god infrastruktur, eller för att säkra samhällsservice. Ny bebyggelse bör i sin utformning och sin placering i landskapet utgå från befintlig bebyggelsestruktur och arkitektoniska uttryck. En god anpassning utgår från miljöns bebyggelsestruktur och topografi genom lämplig inplacering i landskapet. Ny sammanhållen bebyggelse prövas i detaljplan och prövning av ny enstaka bebyggelse kan ske genom förhandsbesked. Vid prövning görs bedömning utifrån platsens förutsättningar och 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 område med natur-, friluftsvärden och kulturmiljövärden.

Platsen för aktuell ansökan ingår även i området ”Brunstorp – Slätthult” som är utpekad som värdefull kulturmiljö i Lerums kommuns kulturmiljöprogram ”Kulturmiljöer i Lerums kommun” antaget år 2001. Uttryck för miljön är: Fornlämningar av järnålderkaraktär, större sammanhängande odlingsmark, stenmurar,

Signatur justerare

 Bylev1pMa-SJPxDJafT

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

fägator, muromgärdad bygata i Brunstorp, gårdar med anor från senmedeltid, skolmiljö.

I närområdet har sedan 2019 tre stycken förhandsbesked beviljats. MBN § 156/2019, MBN § 293/2019 samt MBN § 144/2021.

Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt avlopp, se beslut M-del § 2023-576.

De geotekniska förutsättningarna är sandig morän och postglacial sand enligt SGU:s jordartskarta. Platsen är belägen inom normalriskområde enligt Lerums kommuns radonöversikt.

Det är ca 3,5 km till centrumservice i Stenkullen samt ca 6,5 km till Lerums centrum. Hållplats för kollektivtrafiken ”Toleryd” finns vid Slätthultsvägen ca 100 meter från platsen i aktuell ansökan.

På platsen för den planerade byggnaden är beräknade bullernivåer ekvivalent 45-60 dBA, maximala beräknade bullernivåer är 65-85 dBA, enligt Lerums kommuns översiktliga bullerkartläggning.

Yttranden

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

Lerums kommuns miljöenhet avseende miljöfrågor och VA-enhet har ingen erinran.

Lerums kommuns miljöenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd avseende hälsoskyddsfrågor och informerar om att det är möjligt att placera ett bostadshus på platsen och klara riktvärden i bullerförordningen men att det behöver redovisas en bullerutredning inför bygglovsskedet som visar hur. Det kan handla om restriktioner kring placering av bostadsrum. Det ska också framgå hur man löser en skyddad uteplats.

Lerums kommuns naturvårdshandläggare har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och påpekar att en skyddszon på 10 meter, dvs 5 meter på vardera sida ska hållas till bäcken i väster. Detta för att inte påverka naturvärden samt baserat på erosionskänsligheten.

Lerums kommuns vägenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och informerar om att delar av vägområde ligger på fastighetsmark inom Toleryd 1:26. Vägområdet behöver säkerställas.

Lerums kommuns kretsloppsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och påpekar att avståndet är för långt mellan minireningsverk och uppställningsplats för slambil. Får vara max 10 meter.

Mötesdatum
2023-10-24

Miljö- och byggnadsnämnden

Lerums kommuns geotekniker har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och informerar om att fastigheten ligger utanför detaljplan och har därför inte kontrollerats avseende de geotekniska förutsättningarna och byggarbetet. Områdets totalstabilitet (risk för ras och skred), risk för blocknedfall, bergas samt markradon har därför aldrig utretts. Fastigheten ligger inte inom ett uppmärksammat riskområde. Det ska dock påpekas att det alltid är fastighetsägarens ansvar att inte åsamka samhället fara med sin fastighet både före, under och efter byggnation. Detta gäller även för naturolyckor såsom ras, skred, erosion, bergas och blocknedfall. För information om ras och skred se länken; <https://swedgeo.se/sv/Forskning--larande/om-geoteknik-och-miljogeoteknik/geoteknik-och-markmiljo/ras-och-skred/varfor-intraffar-skred/> 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.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare/berörda på fastigheterna Toleryd 1:2 och Toleryd 1:41 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Ägare/berörda på fastigheterna Toleryd 1:2, Toleryd 1:26, Toleryd 1:27, Toleryd 1:28, Toleryd 1:37, Toleryd 1:40, Toleryd 1:41 samt Toleryd 1:6. har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

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,

Signatur justerare

Utdragsbestyrkande

 Bylev1pMa-SJPxDJafT

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

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 ett enbostadshus. Fastigheten består av två ungefär lika stora delar öster och väster om Slätthultsvägen. Den östra delen är bebyggd med ett bostadshus och den västra delen är berörd av aktuell ansökan. Aktuell del av fastigheten ligger mellan vägområde och andra bebyggda mindre fastigheter. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att markområdet är att se som en lucktomt. Enligt rekommendationer i gällande översiktsplan kan området förtätas med enstaka bebyggelse utan att ge upphov till detaljplanekrav. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att aktuell ansökan är en lucktomt och därför avser ett sådant enstaka tillägg. Fastigheten ligger något långt från samhällsservice men längst etablerad väg som trafikeras av kollektivtrafik och kommunal service, exempelvis renhållningsfordon. Slätthultsvägen är smal och kurvig men Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att aktuell ansökan, med ett ytterligare hushåll inte ger upphov till detaljplanekrav för att samordna eventuell utbyggnad av infrastruktur.

Översiktsplanen anger att hänsyn ska bland annat tas till befintligt landskap, bebyggelsestruktur, natur- och kulturvärden på platsen. Områdets kulturvärden grundas i Slätthults långa historik som jordbrukssamhälle vilket idag gör sig synligt via karaktärsdrag så som: öppna odlingslandskap, gårdar, stengärdesgårdar och bebyggelse placerad längs byvägen som leder förbi den före detta folkskolan. Ansökt åtgärd placeras längst med Slätthultsvägen och bedöms inte påverka utpekade kulturvärden eller bebyggelsestrukturen i området. Identifierade naturvärden på platsen är den bäck som löper längst västra fastighetsgräns. Miljö- och byggnadsnämnden finner det därför rimligt att villkora förhandsbeskedet med att skyddsavstånd ska hållas till utpekad bäck och upplysa om att åtgärder närmare bäcken kan kräva samråd med Länsstyrelsen. Marken i övrigt bedöms inte besitta naturvärden eller vara brukningsbar jordbruksmark.

Platsen för tänkt byggnation är platt och består till största del av sandig morän. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att de geotekniska förutsättningarna inte föranleder kvav på geoteknisk undersökning men upplyser om att det är fastighetsägarens ansvar att se till så att åtgärder inte påverkar omkringliggande fastigheter negativt. Bedömningen är också att det går att placera ett hus på platsen och klara riktvärdena i bullerförordningen men det kommer krävas en bullerutredning i bygglovsskedet som visar hur. Därför villkorar Miljö- och byggnadsnämnden att en sådan ska inkomma vid bygglovsansökan. Vad det gäller kretsloppsenhetens kommentar så är avloppsplaceringen flyttad och beslutad i gällande avloppstillstånd där avståndsfrågan för slamtömning är behandlad. Sökande upplyses också om vägenhetens kommentar om att visst vägområde finns inom fastighetmark, om framtida åtgärder riskerar att påverka vägområdet ska Lerums kommuns vägenhet kontaktas. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att det är möjligt att bebygga fastigheten utan att påverka vägen.

Ansökt åtgärd bedöms sammantaget följa intentionerna i gällande översiktsplan. Ansökan uppfyller kraven för positivt förhandsbesked. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att positivt förhandsbesked med tillhörande villkor och upplysningar kan meddelas.

Beslutsunderlag

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

- Remiss, 2023-09-19
- Remiss, 2023-09-11
- Situationsplan, rev 2023-09-06 2023-09-06
- Teknisk beskrivning, 2023-09-06
- Ansökan, 2023-08-25

Beslutsgång

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

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

Nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Jäv

Mikael Johansson (SD) som förklarat sig jävig i ärendet, lämnar lokalen under föredragning och beslut av ärendet. Thomas Hassléus (S) går in som ersättare i paragrafen.

Mötesdatum
2023-10-24

Miljö- och byggnadsnämnden

Plats och tid Eken, kl. 13:00 – 15:10 Endast närvarande vid

Beslutande Magnus Lansfeldt (M), ordförande
Anders Jasphe (M) ersätter Ida Torp (KD) vice ordförande
Conny Leinstedt (M)
Anders Johansson (S)
Thomas Hassléus (S) ersätter Mikael Johansson (SD) §§ 236
Mikael Johansson (SD) §§ 221-235,237-246
Inge Magnusson (S) ersätter Lillemor Rånevik (S)
Leon Johansson (L)

Ersättare Ingvar Ringhage (C)

Övriga deltagare Ann Lysfjord, Nämndsekreterare

JUSTERAS Protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

Tid 2023-10-30

Väljs att justera Leon Johansson (L)

Underskrifter Sekreterare _____ Protokoll omfattar §§ 221-246
Ann Lysfjord

Ordförande _____
Magnus Lansfeldt (M)

Justerande _____
Leon Johansson (L)

Bevis / Anslag

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2023-10-24

Anslaget sätts upp 2023-10-31 **Anslaget tas ner** 2023-11-23

Underskrift _____

Namnförtydligande Mikael Manning

Övriga deltagare

Endast vid

Johanna Estving, Jurist bygg och miljö

Lisa Vikingsson, Trafikingenjör,

§§ 224

Bygglovsenheten

Linda Ternström, Bygglovschef

Anna-Carin Svensson, Tillsynshandläggare

§§ 230-231

Cecilia Lennartsdotter, Bygglovshandläggare

§§ 232

Elisabeth Bell, Bygglovshandläggare

§§ 233

Miljöenheten

Anna Engström, Enhetschef

§§ 224-246

Annie Rosenfeldt, Miljöassistent

§§ 224-246

Petra Noord, Miljöinspektör

§§ 244