

MBN § 286

D 2022-000187

Hjällsnäs 36:2 (HÖRNEMOSSEVÄGEN 7) Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med komplementbyggnader

Sökande

Josefine Lundh
Munkegärdegatan 163
442 41 Kungälv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus med komplementbyggnader på fastigheten Hjällsnäs 36:2 (Hörnemossevägen 7).

Villkor

Skyddsvärda träd får inte påverkas av byggnationen. Inga gräv-/schaktarbeten, upplag eller körning med tunga maskiner bör göras inom trädens rotskyddszone.

Avgift

Avgiften grundar sig på en fastställd handläggningstid som är 23 veckor och reduceras med 100 %.

Ansökan bedömdes som komplett efter frivillig komplettering 2022-05-19. Beslut om återremittering togs i nämnd 2022-07-05, slutligt beslut fattades av miljö- och byggnadsnämnden 2022-10-25.

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.
- Information om beslutet sänds till sökanden och fastighetsägaren om annan än sökande.

- Länsstyrelsen bör kontaktas för bedömning av om stenväggarna, särskilt den i väster, omfattas av biotopskydd. Dispens kan behöva sökas för åtgärder som kan påverka stenväggen.
- Sökanden behöver kontakta länsstyrelsen för 12:6 samråd enligt miljöbalken och bedömning av hur eventuella åtgärder kan påverka de skyddsvärda ekarna som finns i väster om fastigheten och vars rotskyddszonerna går in på fastigheten. Inga gräv-/schaktarbeten, upplag eller körning med tunga maskiner bör göras inom trädens rotskyddszon.
- Information om hur man överklagar Miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900) delges ägarna till Hjällsnäs 3:22, Hjällsnäs 3:29, Hjällsnäs 3:30, Hjällsnäs 3:32.
- Följande fastigheter/rågrannar kommer att meddelas beslutet: Hjällsnäs 3:32, Hjällsnäs 3:33, Hjällsnäs 3:78, Hjällsnäs 36:1 och Lundby prästgård 1:1.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnad, garage på fastigheten Hjällsnäs 36:2 som ska delas i två fastigheter. De nya fastigheterna beräknas bli ca 1300 respektive 1400 kvadratmeter.

Ärendet föredrogs för miljö- och byggnadsnämnden 5 juli 2022. Nämnden beslutade att återremittera det för redovisning av avloppstillstånd. Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt avlopp, beslut M-del § 2022-594.

Fastigheten omfattar 2820 m² och är belägen utanför detaljplanerat område men inom sammanhållna bebyggelse. Lerums kommuns översiktsplan (antagen 2022) anger nulägesbeskrivning för platsen: Tätort med främst bostäder i småhus som omges av odlingslandskap och skogsområden. Vidare anger översiktsplanen att ny bebyggelse kan knyta samman ortens delområden och ge en mer ändamålsenlig struktur. Befintliga stråk ska värnas och utvecklas. Ny enstaka bebyggelse kan prövas som förhandsbesked i lucktomter eller inom befintlig tomtmark där det inte kan störa eller begränsa en mer omfattande exploatering.

Fastighetens västra del är utpekad i Lerums kommuns naturvårdsprogram som landskapsobjekt - Tollestorp-Stora Lundby. Mosaikartat variationsrikt kulturlandskap. Små avgränsade naturvärdesobjekt, men en helhet med större värde på landskapskala. Skog och träd, äng och betesmark, åkermark, vattendrag, park och trädgård.

Hela fastigheten ingår i tätortsnära naturvärdesinventering men utpekad värde som ekosystemtjänst. Ekosystemtjänster är ett relativt nytt begrepp. I grunden syftar

Mötesdatum
2022-10-25

Miljö- och byggnadsnämnden

det till att beskriva de tjänster som människan får av naturen. Ett exempel är det mentala välbefinnande som de allra flesta människor upplever bara genom att ha natur och grönska i sin närhet. Träden på platsen skuggar bebyggelse, området är delvis tillgängligt för vistelse i skuggande miljö, området kan dämpa flöden vid kraftig nederbörd.

Fastigheten angränsar ett område utpekad i kommunens kulturmiljöprogram – Stora Lundby kyrka. Uttryck för miljön är kyrka och prästgård samt betade hagar med vidkorniga ekar.

På platsen för den planerade byggnaden är beräknade bullernivåer ekvivalent 45-50 dBA, maximala beräknade bullernivåer är upp till 65 dBA, enligt Lerums kommuns översiktliga bullerkartläggning.

Fastigheten ligger ca 600 meter från Mjörnbatorget med centrumservice, skola och regional kollektivtrafik.

Yttranden

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Hjällsnäs 36:1 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Ägare till fastigheterna Hjällsnäs 3:32, Hjällsnäs 3:33, Hjällsnäs 3:78, Hjällsnäs 36:1 samt Lundby Prästgård 1:1 har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Ägare till fastigheten Hjällsnäs 3:29 har sammanfattningsvis anfört att de är oroliga för sitt dricksvatten och ökade dagvattenflöden i och med fyllnadsmassor och hårdgjorda ytor. De anser att naturvärden riskerar att gå förlorade samt att byggnation av två hus påverkar områdets karaktär negativt. Vägens hållbarhet för tung trafik är oklar och måste utredas med vägföreningen.

Ägare till fastigheten Hjällsnäs 3:30 har anfört att de oroar sig över påverkan på deras dricksvattenbrunn i och med eventuella sprängningar.

Ägare till fastigheten Hjällsnäs 3:32 har sammanfattningsvis anfört att det finns ekar med hög ålder på fastigheten och att fälla dessa skulle påverka landskapsbilden. Markarbeten på fastigheten påverkar och förändrar landskapsbilden. Hörnemossevägen är inte dimensionerad för den mängd trafik som den redan används för. Ytterligare trafik kan skapa problem för boende. Vägföreningen borde frågas gällande lämplighet, trafiksäkerhet och skötsel. Utredning borde göras om det är lämpligt med fler avloppsanläggningar och brunnar för dricksvatten i området.

Ägare till fastigheten Hjällsnäs 3:22 har sammanfattningsvis anfört att Hörnemossevägen är trång och krokig med dålig sikt och är inte anpassad för ytterligare trafik. Hjällsnäs 36:2 angränsar till värdefulla naturområden nära Stora

Lundby ekhagar. Bebyggs tomten sker en undanträngning av natur- och djurliv som minskar rekreativsvärdet.

Lerums kommuns vägenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran.

Lerums kommuns miljöenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd avseende miljöfrågor och informerar om att avloppstillstånd krävs och att sökande är informerad.

Lerums kommuns naturvårdshandläggare har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har bedömt att fastigheten har naturvärden i form av skiktad lövträdsdominerad blandskog med flera olika arter av träd, bland annat ek, asp och lönn. Träden varierar i ålder och det finns flera grova ekar med stamomkrets på 195 – 210 cm. Flera av dem klassas som efterträdare till särskilt skyddsvärda träd, och är viktiga som livsmiljöer för många andra arter av djur, insekter och växter. På grannfastigheten i väster står flera ekar, klassade som särskilt skyddsvärda och som efterträdare i länsstyrelsens inventering. I västra fastighetsgränsen, som gränsar mot öppen mark/betesmark, löper en stenmur. I östra delen av fastigheten finns resterna av en stenmur. Det finns också en del död ved som är av värde för insekter och därigenom även fåglar.

Fastigheten ingår i tätortsnära naturvärdesinventering med definierade värden som ekosystemtjänst: träden skuggar bebyggelse, området är delvis tillgängligt för vistelse i skuggande miljö, området kan dämpa flöden vid kraftig nederbörd.

Miljöenheten anser att platsen inte lämpar sig för bebyggelse på grund av de grova ekar som finns på och i anslutning till fastigheten. Andelen äldre träd minskar i landskapet som helhet och det är viktigt att bevara de som ännu finns kvar. Fastigheten fungerar också som en spridningskorridor mellan i övrigt bebyggda fastigheter och skapar möjlighet för djur att röra sig mellan de öppna markerna i väst och de skogbevuxna områdena i öster. Miljöenheten anser att stenmuren i väster och de grova ekar som finns på fastigheten ska bevaras.

Skulle byggnation trots detta bli aktuell måste sökanden kontakta länsstyrelsen för bedömning av om stenmurarna, särskilt den i väster, omfattas av biotopskydd. I så fall kan dispens behöva sökas för åtgärder som kan påverka stenmuren. Sökanden behöver också kontakta länsstyrelsen för 12:6 samråd enligt miljöbalken och bedömning av hur eventuella åtgärder kan påverka de skyddsvärda ekar som finns väster om fastigheten och vars rotskydds zoner går in på fastigheten. Inga gräv-/schaktarbeten, upplag eller körning med tunga maskiner bör göras inom trädens rotskydds zon. Denna beräknas genom att multiplicera stammens diameter med 15. Kompaktering av marken och/eller avgrävning av trädens rötter försämrar rötternas förmåga att ta upp syre och kan göra att trädet på sikt försvagas. Detta gäller även för de ekar som klassas som efterträdare.

Lerums kommuns VA-enhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och informerar om att enligt VA-planen är området Hörnemossevägen ett bevakningsområde och det är oklart om det kommer att byggas ut kommunalt vatten och avlopp i framtiden eller om det fortsättningsvis ska vara enskilda lösningar.

Sökanden har inkommit med ett yttrande efter kommunikering om risk för avslag. I yttranden framgår det sammanfattningsvis att naturen ska i möjligaste mån bevaras, utpekade ekar påverkas inte av byggnationen och är inte skyddsvärda samt att de naturvärden som anges inte finns dokumenterade i kommunens vägledande dokument. Vidare anger sökanden att byggnationen ska smälta in i området och kommer inte få någon negativ påverkan på landskapsbilden. De tillkommande tomterna kan fortsatt fungera som spridningskorridor för växter och insekter men att byggnationen kan innebära en minskning av vilt, vilket kan vara positivt för boende i området. Yttrandet i sin helhet finns med under underlag till beslut.

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. Översiktsplanen anger att ny enstaka bebyggelse kan prövas som förhandsbesked i lucktomter. Ansökan strider således inte mot översiktsplanens intentioner. Fastigheten ligger i nära anslutning till samhällsservice kring Mjörnbotorget i Gråbo, vilket är positivt. Miljö- och byggnadsnämnden anser att fastigheten kan ses som en lucktomt då den ligger mellan redan bebyggda fastigheter. Ansökan kan därmed prövas som ett förhandsbesked utan krav på detaljplan. Till fastigheten är det möjligt att anordna tillfart och avloppstillstånd är meddelat.

Från kommunens naturvårdshandläggare samt sakägare har det inkommit kommentarer avseende naturvärdena på platsen. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det finns möjlighet till spridningskorridor söder om aktuellt område och att aktuell fastighet inte har några skyddsvärda träd. Det framgår av länsstyrelsens inventering att det finns skyddsvärda träd på fastigheten Lundby Prästgård 1:1 och att rotsystemet sträcker sig in på Hjällsnäs 6:2. Sökanden har visat på sin situationsplan att byggnationen ska ske mot de östra delarna av fastigheten och bör inte påverka de skyddsvärda träden. Miljö- och byggnadsnämnden anser dock att det i beslutet ska införas ett villkor om att skyddsvärda träd får inte påverkas av byggnationen. Inga gräv-/schaktarbeten, upplag eller körning med tunga maskiner bör göras inom trädens rotskyddszon. Gällande stenvallen i väster bedöms den inte heller påverkas av byggnationen men sökanden informeras att dispens kan behöva sökas hos länsstyrelsen för åtgärder som kan påverka stenvallen. Sökanden informeras även att ett samråd med länsstyrelsen kan krävas om åtgärder utförs som påverkar de skyddsvärda träden.

Från sakägare i området har det även inkommit erinran om bland annat trafiken, vägen och dagvatten. Miljö- och byggnadsnämnden anser att två ytterligare fastigheter inte påverkar trafiken eller vägen och att det på fastigheterna finns tillräckligt utrymme för att hantera dagvatten. Hur dagvattnet hanteras prövas i samband med bygglov och startbesked.

Sammantaget anser miljö- och byggnadsnämnden att ansökt åtgärd är lämplig på platsen och att ansökan uppfyller kraven för positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Följande handlingar med ankomstdatum ligger till grund för beslutet.

- E-brev, Inkommande e-post meddelande 2022-05-19
- Yttrande, 2022-05-19
- Remiss, 2022-04-10
- Remissvar, 2022-04-13
- Remissvar, 2022-04-13
- Remissvar, 2022-04-13
- Remissvar, 2022-04-13
- Remissvar, 2022-04-08
- Remissvar, 2022-04-08
- Situationsplan, 2022-03-31
- Ansökan, 2022-02-22
- Ritning fasad, 03 2022-02-22
- Ritning fasad, 02 2022-02-22
- Remissvar, 2022-04-05

Beslutsgång

Ärendet föredras av bygglovshandläggare Elisabeth Bell och förvaltningen föreslår att nämnden meddelar negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader.

Ingvar Ringhage (C) yrkar att nämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader.

Ordföranden Douglas Thisell (M) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med Ingvar Ringhages(C) yrkande.

Nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

—