

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

Samhällsbyggnad
Bygglövsenheten
Camilla Andersson
Byggnadsinspektör
camilla.andersson2@lerum.se

Miljö- och byggnadsnämnden

KNAPPEKULLA 1:167 förhandsbesked om nybyggnation av ett enbostadshus

Sökande

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked om nybyggnation av ett enbostadshus i nordvästra hörnet av KNPPEKULLA 1:167.

Avgift

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked utanför detaljplanerat område, 19 795 kr.

Avgiften grundar sig på en fastställd handläggningstid som är längre än 20 veckor och reduceras med 100 %, och efter reduktion blir beloppet 0 kr.

Ansökan inkom till bygglövsenheten 2020-10-29 och var då komplett för handläggning.

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.
- Byggnationen ska anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de smälter in utan att förändra

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

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

- Information om hur man överklagar Miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900) delges ägaren/ägarna till fastigheterna Knappekulla 1:18 samt Knappekulla 1:4
- Följande fastigheter/rågrannar kommer att meddelas beslutet: Knappekulla 1:45, Knappekulla 1:167 och Knappekulla 1:164
- Det är fastighetsägarens ansvar att informera eventuella hyresgäster om detta beslut.

Ärendet

Ansökan

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus och garage omfattande ca 250 m² byggnadsarea, i nordöstra hörnet på fastigheten Knappekulla 1:167 vid korsningen Timmersåsvägen och Lindås hages väg.

Förutsättningar

Fastigheten omfattar ca 770 m² och är belägen utanför detaljplanerat område men i anslutning till sammanhållen bebyggelse vid Bygrindens förskola. Lerums kommuns översiktsplan (ÖP 2008) anger "jordbruksmark", "planerad bebyggelse" och "område med stora kulturmiljövärden" för området. Fastigheten är belägen fågelvägen ca 800 meter från Lerums centrum med centrumservice och kollektivtrafik.

Lerums kulturmiljöprogram anger följande för området.

Odlingslandskap med ett flertal äldre torplägen och äldre agrar bebyggelse. Äldre agrar bebyggelse från 1700-tal och framåt med anknytning till Lerum Skattegården.

Området omfattas av kommunens naturvårdsprogram klass 3 och friluftsvärde klass 2.

Fastigheten kan inte anslutas till det kommunala VA-nätet i dagsläget men området kring den aktuella fastigheten och Lindås hage nämns som ett utredningsområde i kommunens strategiska VA-plan. Där nämns vidare att kommunalt vatten och avlopp kan bli aktuellt i framtiden, men att det bör föregås av detaljplan.

Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om tillstånd för enskilt vatten och avlopp, se beslut M-del § 98/2017.

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

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

Enligt SGU: jordartskarta är de geologiska förutsättningarna på platsen urberg.

Yttranden

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheterna Knappekulla 1:167 och Knappekulla 1:45 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Ägare till fastigheten Knappekulla 1:164 har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Ägare till fastigheterna Knappekulla 1:18 och Knappekulla 1:4 har anfört att byggnad ska ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Lerums kommuns miljöenhet avseende hälsoskydd, planenhet, trafikingenjör, VA-enhet, renhållningsenhet och vägenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har ingen erinran.

Lerums kommuns klimatgranskare har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och informerar om: *Sökande behöver visa hur hen tänkt att, inom den egna fastigheten, omhänderta/fördröja det ökade dagvattenflödet som byggnationen kommer att innebära så att risken för eller konsekvenserna av översvämningar på nedströms liggande fastigheter inte ökar.*

Dimensionerande flöde är ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4.

Lerums kommuns VA-enhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd informerar om: *Krav för att kunna ansluta till kommunalt VA är att samtliga fastigheter; KNAPPEKULLA 1:45, 1:164 och 1:167 och LERUM 9:1 och 9:2 går samman och bildar en gemensamhetsanläggning för just det ändamålet. Alla nyttigheter; vatten, spillvatten och dagvatten, ska ingå i gemensamhetsanläggningen.*

Förbindelsepunkten beräknas bli placerad längs Hammars backe 27. Det innebär att fastigheterna måste söka servitut för sina servisledningar till fastigheterna och även stå för de kostnader som det innebär. Ledningsdragning ska ske i vägen. Då det finns framtida planer att bygga ut det allmänna nätet när en detaljplan har lagts över området, enligt VA-planen, så måste fastighetsägarna underteckna att de har informerats om det och genom utbyggnationen kan förbindelsepunkten flyttas.

Lerums kommuns miljöenhet avseende miljöfrågor, naturvårdshandläggare, mark- och exploateringsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har följande erinran.

Lerums kommuns miljöenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd avseende miljöskydd och har bedömt: *Det här är ett område med svårigheter*

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

beträffande dricksvattenmängder och dricksvattenkvalitet. Anledningen är att det är korta avstånd mellan enskilda avloppsanläggningar och dricksvattenbrunnar i området. Därför behöver en utredning avseende möjligheten att ordna tjänligt vatten krävas in av bygglovsenheten. Det är också oklart i ansökan om man avser att ansluta avloppet till kommunens avloppsnät eller om man ska ha enskild avloppslösning. Om man ska ha enskild avloppsanläggning krävs tillstånd från miljöenheten. Men det är en fråga som i så fall kan hanteras först när dricksvattenfrågan är utredd.

Lerums kommuns naturvårdshandläggare har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har bedömt: *Enligt ÖP är marken som tas i anspråk utpekad som jordbruksmark. Exploatering av brukningsvärd mark ska undvikas. Miljöenheten rekommenderar avslag på ansökan*

Lerums kommuns geotekniker har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har sammanfattningsvis bedömt: *Jorddjupet ser ut att vara grunt eller utgöras av berg i dagen. Marken lutar dock brant strax utanför planerat grundläggningsområde. Att jorddjupet är grunt måste därför bekräftas för att inte behöva göra en stabilitetsberäkning.*

Lerums kommuns mark- och exploateringsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har bedömt: *Bör utreda förutsättningarna för ytterligare byggnation i området då ytterligare byggnation påverkar områdets karaktär och förutsättningar. Detaljplan bör utredas.*

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. Företråde 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,

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

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.

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

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

Fastigheten är belägen inom sammanhållen bebyggelse konstaterad som område med "jordbruksmark", "planerad bebyggelse" och "område med stora kulturmiljövärden". Sökt åtgärd är belägen i ett område som är ianspråktaget som tidigare tomtmark till fastigheten Knappekulla 1:45 och bedöms inte utgöra jordbruksmark. Fastigheten är belägen mellan två redan bebyggda tomter och att uppföra ett enbostadshus och garage på denna del av fastigheten bedöms vara lämpligt med hänsyn till bebyggelsestrukturen i området. Det bedöms även vara möjligt att anlägga infart till fastigheten från Timmeråsvägen.

Sökande har bemött kommunens miljöenhets erinran i en skrivelse och framför sammanfattningsvis att de aldrig, under den tid sedan 2004 som de bott där, varken haft problem med vattenmängd eller vattenkvalitet. Sökande har haft en entreprenör på plats för att borra för dricksvatten och uppmätt en kapacitet på 350 l/h. Det finns även ett enskilt avloppstillstånd för två fastigheter på Knappekulla 1:167.

Angående Lerums kommuns mark- och exploateringsenhet erinran att förutsättningarna för ytterligare byggnation i området bör utredas, då det påverkar områdets karaktär och förutsättningar, så bedöms området redan ianspråktaget som tomtmark och att karaktären i området inte påverkas av denna åtgärd.

Angående inkomna yttranden från kommunens klimatgranskare och geotekniska granskare så kommer dagvattenhantering, geotekniska förhållanden och radon att redovisas och kontrolleras i samband med bygglovsansökan samt vid beslut om start- och slutbesked.

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220

Angående inkomna yttranden från ägarna till fastigheten Knappekulla 1:4 och Knappekulla 1:18 så kommer placering av kommande byggnation att prövas i bygglovsprocessen, där sakägare återigen kommer att ges tillfälle att yttra sig.

Ansökan uppfyller kraven för positivt förhandsbesked. Bygglovsenheten bedömer att positivt förhandsbesked med tillhörande villkor och upplysningar kan meddelas.

Beslutsunderlag

Följande handlingar med ankomstdatum ligger till grund för beslutet.

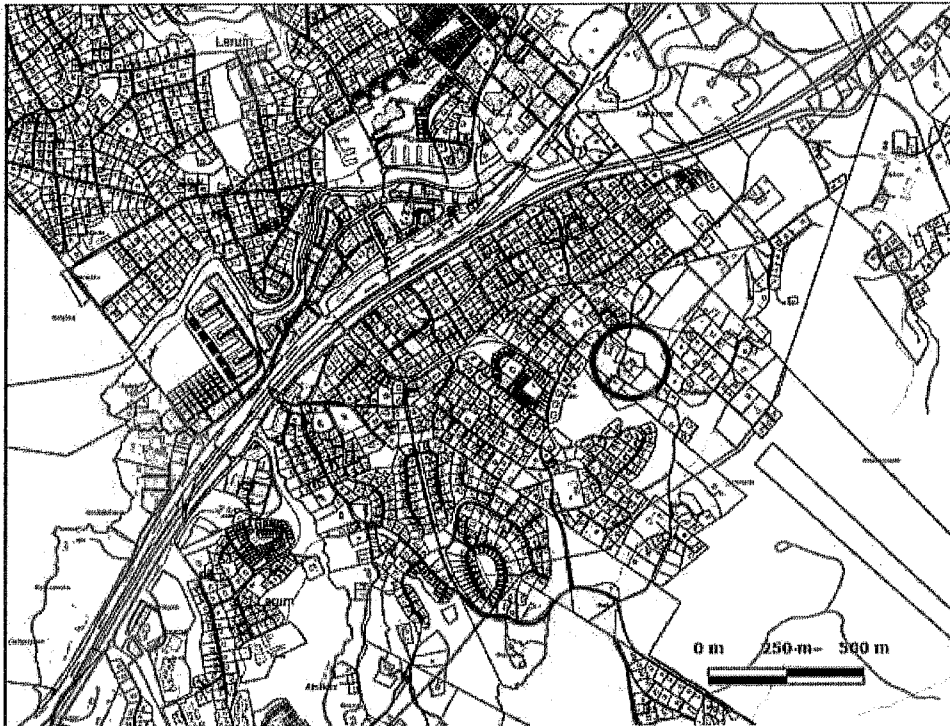
- Ansökan, 2020-10-29
- Situationsplan, 2020-11-02
- Remiss, 2020-11-18
- Remiss, 2020-11-18
- Remiss, 2020-11-23
- Remiss, 2020-11-23
- E-post, skrivelse 2021-04-13

Sektor samhällsbyggnad
Bygglovsenheten

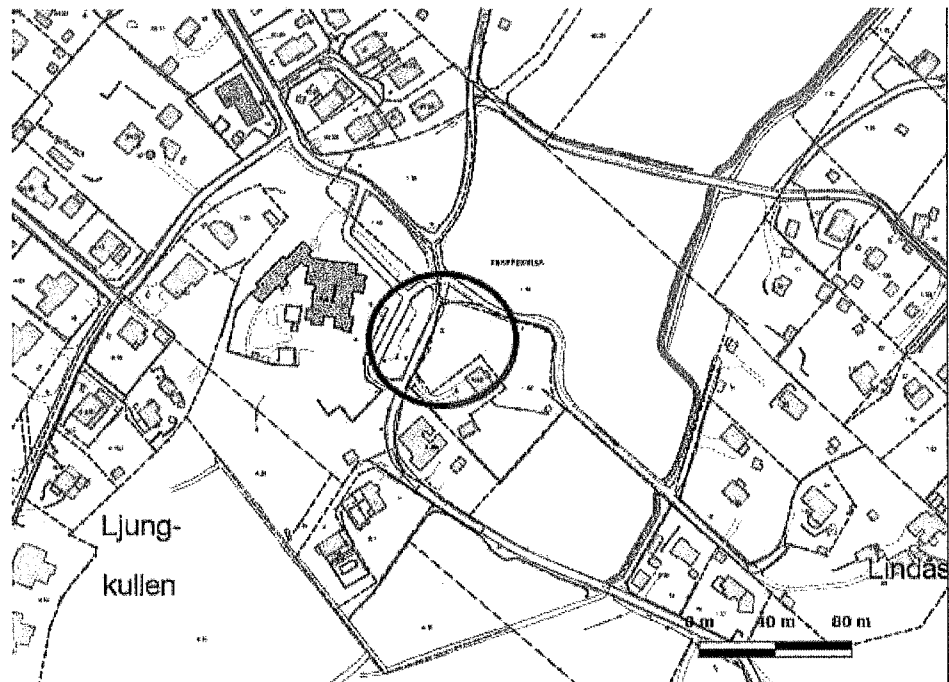
Camilla Andersson
Byggnadsinspektör

Datum
2021-04-20

Dnr
D 2020-001220



Lerum



Ljungkullen

