

MBN § 24

D 2023-000542

ASPENÄS 2:2 (INTAGANS VÄG 12), Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sökande

My Lundqvist
Ulrikedalsvägen 14a
22458 Lund

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i den norra delen av fastighet Aspenäs 2:2 väster om Intagans väg 8c.

Avgift

Avgiften grundar sig på en fastställd handläggningstid som är mindre än 20 veckor. Ansökan kompletterades frivilligt 2023-10-23, ärendets handläggningstid förlängdes 2023-12-19 med 10 veckor eftersom den politiska nämnden önskade syn på plats.

Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked 28 320 kronor vilket motsvarar en nedlagd handläggningstid om 24 timmar.

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.
- Information om hur man överklagar Miljö- och byggnadsnämndens beslut enligt 13 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900) delges ägarna till Aspenäs 2:619.

Signatur justerare

 HkOwBeScT-BktDBIScp

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

- Följande fastigheter kommer att meddelas beslutet: Aspenäs 2:2, Aspenäs 2:783, Aspenäs 2:838, Aspenäs 2:839, Aspenäs 2:761, Aspenäs 2:773, Aspenäs 2:779 och Aspenäs 2:837.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus.

Den föreslagna tomten omfattar ca 766 m² i tomtarea enligt av bygglovsenheten uppmätt yta utifrån inlämnad situationsplan. Den tänkta avstyckningen sker mellan Aspenäs 2:838 och den väg som leder upp till nämnd fastighet och Aspenäs 2:761.

Ärendet föredrogs på Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2023-12-12 som valde att återförvisa ärendet till förvaltningen för att den politiska nämnden önskar inför nästa sammanträde åka på syn på plats.

Fastigheten omfattar ca 45215 m² och är belägen utanför detaljplanerat område. Den aktuella platsen för ansökan är inom sammanhållen bebyggelse.

Lerums kommuns översiktsplan (ÖP) antagen 2022 anger markanvändning bygd och utredningsområde för transportinfrastruktur. Fastigheten ligger inom karaktärsområde 85 Grankullen.

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. Särskild hänsyn behöver tas till småbiotoper, äldre gårdsbildningar och andra natur- och kulturmiljövärden i kulturlandskapet. Ny bebyggelse bör i sin utformning och sin placering i landskapet utgå från befintlig bebyggelses struktur och arkitektoniska uttryck. 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.

Området omfattas även i översiktsplanen av utredning för transportinfrastruktur Västra stambanan. Infrastrukturreservat för Västra stambanan sträcker sig över den norra delen av området och innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för järnvägen definierats tydligare. Rekommendationerna är att ny bebyggelse bör tillkomma endast i form av kompletteringar i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Tillstånd ska inte ges för borrhål för värmepump inom utredningsområdet.

Karaktärsområdet beskrivs som omväxlande landskap med jordbruk, skog och enstaka bebyggelse. Området har natur-, kulturmiljö och rekreationsvärden. Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Infrastrukturresevat för järnväg sträcker sig genom området och innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för eventuell utbyggnad definierats tydligare.

Fastigheten ligger inom i ett område utpekat som ekosystemtjänster i tätort med regionalt värdefullt odlingslandskap.

Området är klassat som vädetrakt skog samt ingår i kommunens naturvårdsprogram som naturvårdsobjekt 3 (Sävidsbo-Kålkulla ekskogar).

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogram Kålkulla - Sävidsbo - Aspenäs.

Beskrivningen anger: Dalgång med en tilltalande landskapsbild. De kulturhistoriska värdena är främst knutna till den nordvästra delen där Sävidsbogårdarna och marken uppvisar en äldre struktur vad gäller bebyggelsens lägen, en kontinuitet i markanvändningen och ett flertal gårdar med bevarat äldre byggnadsbestånd. I söder har landskapet genomgått större förändringar på senare år och är bitvis helt präglad av nyanlagd hästgårdsbebyggelse vilket förtar den kulturhistoriska betydelsen.

Fastigheten är belägen utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Lerums kommuns miljöenhet har beslutat om avloppstillstånd §2023-837, en gemensamhetsanläggning med Aspenäs 2:843.

Det är cirka 200 meter till närmsta hållplats för kollektivtrafik samt 3,6 km till service i Lerums centrum.

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

De geotekniska förutsättningarna på platsen är urberg enligt SGU jordartskarta.

Sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare/boende till fastigheterna Aspenäs 2:2, Aspenäs 2:783, Aspenäs 2:838 och Aspenäs 2:839 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Ägare/boende till fastigheterna Aspenäs 2:761, Aspenäs 2:773, Aspenäs 2:779, Aspenäs 2:837 har inte yttrat sig över sökt åtgärd.

Ägare/boende till fastigheten Aspenäs 2:619 har påpekat:

Nybyggnad medför ökad trafik. Önskvärt om annan tillfartsväg till bostad kan användas. För ev. servitut behöver en överenskommelse upprättas.

Lerums kommuns miljöenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd avseende miljöfrågor har informerat om att avloppstillstånd krävs.

Lerums kommuns naturvårdshandläggare har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har bedömt. *Vid platsbesök observeras ett antal medelgrova ekar som bär spår av betesskador.*

I kommunens naturvårdsprogram är området utpekad som ett naturvärdesobjekt av klass 3. Planerad åtgärd bedöms ha en viss påverkan på naturvärdena, men vid en avvägning enligt naturvårdsprogrammets matris bedöms exploatering okej.

Lerums kommuns VA-enhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och påpekar. *Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt Vatten och Avlopp. Anslutning till kommunala VA ledningar kan inte erbjudas.*

Lerums kommuns vägenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd påpekar. *Kommunen är inte väghållare, hör med vägsamfällighet/vägägare.*

Lerums kommuns kretsloppsenhet har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och påpekar

Behållare för uppsamling av avfall ska vara uppställd så att hämtning underlättas. För enbostadshus gäller att behållarplatsen ska vara belägen så nära angöringsplats för hämtningsfordon som möjligt. Backande av hämtningsfordon är ingen tillåten arbetsmetod. Bilväg som är återvändsgata ska därför ha vändmöjlighet dimensionerad enligt kommunens avfallsföreskrifter.

Lerums kommuns geotekniker har beretts tillfälle att yttra sig över sökt åtgärd och har påpekar. *Fastigheten ligger inte inom ett uppmärksammat riskområde för skred då jorddjupet till berg med största sannolikhet är grunt. 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, bergras och blocknedfall.*

Fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon enligt nationella översiktliga kartunderlag. Det är även viktigt att sörja för en god dagvattenhantering så omgivande bebyggelse inte tillförs mer vatten. De naturliga jordarterna kan vara svåra att fördröja dagvatten i varför avskiljande diken eller liknande kan behöva utformas.

Bygglövsenhetens bedömning i ärendet samt grannars yttranden har kommunicerats med sökande som har inkommit med ett bemötande. Yttrandet bifogas i sin helhet där sökande sammanfattningsvis påpekar att Lerums kommuns översiktsplan tydligt redovisar att kommunen ser positivt på byggnation utanför tätorterna. Att kommunen betonar vikten av att bevara och utveckla kulturmiljöer där den tänkta bostaden inte ligger i konflikt med den strategin. Platsen har även en djup historisk koppling till hennes familj där hon är den sista i generationen av hennes familj att stycka av del av marken. Hon påpekar att fyra av hennes kusiner samt bror har fått positiva förhandsbesked från ursprungsfastigheten. Den planerade byggnationen kommer att utformas med största hänsyn till omgivningen.

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

Signatur justerare

Utdragsbestyrkande



Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter

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.

4 kap. 2 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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. Miljö- och byggnadsnämnden anser att åtgärden inte strider mot översiktsplanen, är lämplig på platsen och utlöser inte krav på detaljplan.

Det bedöms möjligt att anordna vatten och avlopp till bostadshuset då beviljat avloppstillstånd finns och inga uppgifter har inkommit om svårigheter att anlägga en vattenbrunn. Det bedöms även möjligt att anordna en tillfartsväg till fastigheten.

Ansökan uppfyller kraven för positivt förhandsbesked. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att positivt förhandsbesked med tillhörande upplysningar kan meddelas.

Beslutsunderlag

Bygglovsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 5 december 2023, reviderad 16 januari 2024, och därutöver följande handlingar, med angivna ankomstdatum, ligger till grund för beslutet.

- | | |
|------------------------------------|------------|
| • Beslut, | 2023-12-19 |
| • Beslut, Protokoll MBN § 279/2023 | 2023-12-12 |
| • Remiss, | 2023-11-14 |
| • Remiss, | 2023-11-14 |
| • Yttrande, | 2023-11-14 |
| • Remiss, | 2023-10-27 |
| • Remiss, | 2023-10-24 |
| • Situationsplan, | 2023-10-23 |
| • Remiss, 2 st | 2023-10-02 |
| • Remissvar, Brev | 2023-10-02 |
| • Remissvar, 3 st | 2023-09-29 |
| • Remissvar, 3 st | 2023-09-26 |
| • Ansökan, | 2023-08-01 |

Beslutsgång

Förvaltningen föreslår att nämnden ska meddela negativt förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus.

Ordföranden Magnus Lansensfeldt (M) yrkar att nämnden ska meddela positivt förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus.

Nämnden beslutar i enlighet med ordförandens yrkande.

Signatur justerare



HkOwBeScT-BktDBIScp

Utdragsbestyrkande

Protokollet har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter