



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-05-05

B 2022-001997

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BACKEBÖL I:497, I:568, I:569 OCH I:570 (SOLBRINKEN 4-8)

Ansökan om marklov för ändring av marknivå samt trädfällning

Förslag till beslut

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Martin Nordström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer C002954, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för marklovet är 2 880 kronor,
 - avgiften för startbesked är 2 560 kronor
- Totalt 5 440 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S11.

Ärendet

Ärendet gäller en ansökan om marklov för ändring av marknivå genom sprängning och schaktning samt trädfällning. Åtgärden syftar till att förbereda marken inför kommande byggnation av verksamhetsbebyggelse.

På fastigheten finns mestadels småvuxna tallar, delvis gran, björk och asp. För hela fastigheten krävs det lov för att fälla ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark. Inom område mot Solbrinken får ädellövträd och tallar inte fällas. Sökande har markerat på en karta att inga träd fälls vid område närmast Solbrinken. Övriga delar där marklov krävs fälls flertalet träd för att möjliggöra anläggning av väg samt för att förbereda byggnation.

Granskad av HELNIL



I planbeskrivningen går att läsa: ”In- och utfartsförbud regleras på plankartan längs Solbrinken och angöring möjliggörs via anslutning mot Gustavsviksvägen för att minska tillkommande buller och störning för villafastigheterna längs med Solbrinken. En angöringsgata måste anordnas på kvartersmark för att trafikförsörja verksamheterna.”

Ritningarna visar att infarten till fastigheten flyttas och ordnas mot Gustavsviksvägen. Detta medför att lastbilstrafik kan avledas från lokalgatan. Den nya vägen på fastigheten ordnas med stenkross.

Ansökan avsåg tidigare förlängning av tidsbegränsat bygglov för upplag. Eftersom det råder fördröjd genomförandetid i gällande detaljplan är åtgärden inte möjlig att bevilja. Upplaget utgår därför från ansökan.

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 665. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen för fastigheten är småindustri, kontor och verksamheter av sådan art att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Del av fastigheten som är markerad med g anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar.

Inom plankartan markerad med beteckning n_1 får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mätt 1,3 meter, inte fällas. Mark ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom fällas.

Inom områden med beteckningen n_2 (gäller för hela fastigheten) krävs marklov för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark.

I samband med uppförande av ny bebyggelse ska dagvattenfördröjande anläggningar uppföras inom fastigheten med en minsta total lagringsvolym motsvarande $1,5 \text{ m}^3$ per 100 m^2 inom fastigheten hårdgjord yta.

Genomförandetiden är 12 år och påbörjas 3 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen vann laga kraft den 2021-10-15.

Fördröjd genomförandetid

För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten gäller fördröjd genomförandetid på kvartersmark i den antagna detaljplanen. Det innebär att startbesked för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och vägar vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet.



Yttrande

Ärendet har skickats på remiss till Trafikverket som sammanfattningsvis anger följande: Trafikverket anser att tilltänkt åtgärd inte är förenligt med detaljplanens syfte då landskapsbilden och topografin förändras till den grad att avvikelsen inte är att betrakta som liten. Det anges heller inga skäl till att avvikelsen skulle vara nödvändig. Planerade markåtgärder enligt bifogade handlingar riskerar även att påverka väg 222 negativt. Trafikverket anser att fördjupande utredningar behöver göras gällande:

- Buller
- Risker med farligt gods
- Dagvatten
- Motivering till avvikelsen

Trafikverket motsätter sig att marklovet beviljas. Om ansökt marklov beviljas kommer Trafikverket överklaga beslutet.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) kan inledningsvis konstatera att den fördröjda genomförandetiden på fastigheten inte utgör något hinder att bevilja ansökan om marklov.

Trafikverket anger i sitt yttrande att åtgärden avviker från detaljplanen och inte är förenlig med detaljplanens syfte. I detaljplanens syfte kan man läsa följande: ”Permanent bostadsanvändning bedöms olämpligt på tre av de mest bullerutsatta fastigheterna längsmed Värmdöleden, fastigheterna Backeböl 1:568–570. På dessa fastigheter samt del av fastighet Backeböl 1:497 föreslås markanvändningen småindustri, kontor och verksamheter.

Föreslagen byggrätt bildar ett sammanhängande stråk av verksamhetsbebyggelse mellan Värmdöleden och Solbrinken. Byggnadernas utformning syftar till att minska bullerpåverkan på befintliga bostäder genom att avskärma bullret från Värmdöleden.”

En större markförändring görs vid Backeböl 1:568 för att möjliggöra att man ska kunna bygga en sammanhängande byggnadskropp. Det finns inte några höjdangivelser på plankartan som skulle göra att förslaget avviker från någon planbestämmelse. Sökande ordnar en ny tillfart för att minska tillkommande buller och störning för villafastigheterna längsmed Solbrinken. Marken bereds för att kunna bygga ett sammanhängande stråk av verksamhetsbebyggelse. Nämnden bedömer att ansökan om marklov följer detaljplanens syfte och att den inte utgör någon avvikelse från planbestämmelserna.

Vad Trafikverket skriver om buller, risker för farligt gods och dagvatten kommer tas i beaktande vid ansökan om bygglov för nybyggnad.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.



Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-05
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Karta som visar område där träd fällt
5. Yttrande från Trafikverket

ÖVERSIKTSKARTA

