



TJÄNSTESKRIVELSE

2024-02-16

Rev 2024-02-23

B 2022-001997

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BACKEBÖL I:868

Ansökan om marklov för ändring av marknivå

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.

Avgiften har redan debiterats i tidigare beslut med beslutsnummer § 104/2023.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3 och B11.

Sammanfattning

Ansökan avser marklov för ändring av marknivåer. Åtgärden syftar till att förbereda marken inför kommande byggnation av verksamhetsbebyggelse. Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller markarbeten som ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade lov för samma åtgärd den 24 maj 2023 med beslutsnummer MSU §104/2023. Länsstyrelsen upphävde beslutet den 11 augusti 2023 beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Mark- och miljödomstolen avslög sökandes överklagande den 29 januari 2024.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om marklov för ändring av marknivåer. Åtgärden syftar till att förbereda marken inför kommande byggnation av verksamhetsbebyggelse.

En ny infartsväg ordnas från Gustavsviksvägen. Den nya vägen på fastigheten ordnas med stenkross.

På en begränsad del av fastigheten görs en större markändring, i övrigt görs mindre justeringar av marknivåer.

Granskad av HELNIL



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.

Inga lovpliktiga träd kommer att fällas.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan dp 665. Genomförandetiden är 12 år och påbörjas 3 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen vann laga kraft den 2021-10-15.

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 n1 får ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mätt 1,3 meter över mark, 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.

Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete.

I samband med uppförande av ny bebyggelse ska dagvattenfördröjande anläggningar uppföras inom fastigheten med en minsta total lagringsvolym motsvarande 1,5 m³ per 100 m² inom fastigheten hårdgjord yta.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller bestämmelsen om markarbeten som ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete.

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 bygglov 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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att markändringarna avviker från detaljplanen för fastigheten och har därför gett grannar möjlighet att lämna synpunkter på ansökan inför beslut om lov.

Trafikverket har i tidigare yttrande, TRV 2023/32294, och senare överklagan, TRV 2023/70928, framfört att; precis som länsstyrelsen (2023-08-11) och Mark- och Miljödömsstolen (2024-01-09) (Mål nr P 6324-23) bedömt att föreslagna



åtgärder inte är att betrakta som en liten avvikelse.

Trafikverket har inte något mer att tillföra ärendet än vad som framkommit i tidigare yttranden och överklagan, då de risker förknippade med åtgärderna inte utretts så att det är klargjort vilken påverkan föreslagna förändringar kommer medföra för Trafikverkets anläggning gällande dagvatten, buller samt de risker förknippade med sprängning invid den hårt trafikerade Värmdöleden.

Trafikverket bedömer därför att sökande i första hand ska anpassa sin nybyggnad till de bestämmelser som gällande detaljplan medger. Trafikverket kan därmed inte medge att bygglov beviljas.

Fastighetsägare till Backeböl 1:559 önskar dialog med byggherre gällande förtydligande av ritningarna.

Fastighetsägare till Backeböl 1:40 ställer sig frågande till hur det kommer påverka hans fastighet.

Fastighetsägare till Backeböl 1:572 och 1:577 anger att fem fastigheter har vattenbrunnen i närheten där sprängning behöver göras. Han ställer frågan vad som kommer göras för att deras vatten inte blir dåligt eller skadas.

Fastighetsägare till Backeböl 1:573 anger att åtgärden kan ha stor påverkan på deras borrade brunnar som ligger efter Solbrinken, vissa direkt vid anslutning av detta område som kommer beröras. Trafikmängd med lastbilar/arbetsfordon kommer belasta Solbrinken med barn/vuxna som använder vägen tex till busshållplatsen som är redan i dålig skick och smal.

Tidigare beslut

Beslut om marklov gavs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för åtgärden den 24 maj 2023 med beslutsnummer MSU § 104/2023.

Länsstyrelsen upphävde miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 11 augusti 2023, ärendebeteckning 403-31734-2023, och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Sökande valde att överklaga länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen avslog sökandes överklagande den 29 januari 2024. Mål nr P 6324-23.

Domstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget att de ansökta marknivåförändringarna till sin karaktär är så pass omfattande, att de inte kan anses vara förenliga med planbestämmelsen avseende markens anordnande om att bl.a. markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete.

Planbeskrivningen har däremot betydelse vid tolkningen av syftet med detaljplanen och av om avvikelsen, i ljuset av planens syfte, är liten i den mening som avses i 9 kap. 35 § andra stycket plan- och bygglagen och därmed kan godtas. Länsstyrelsens beslut anger att denna prövning nu ska göras av nämnden – dvs. länsstyrelsen har inte tagit ställning i den frågan. Frågan om liten avvikelse ska prövas av nämnden som första instans.



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.

Enligt 9 kap. 35 § första stycket plan- och bygglagen ska marklov ges för en åtgärd som bland annat inte strider mot en detaljplan. Det framgår dock av paragrafens andra stycke att marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen.

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.”

Förslaget visar att marken bereds för att kunna bygga ett sammanhängande stråk av verksamhetsbebyggelse. På en begränsad del av fastigheten görs en större markändring. För att man ska kunna bygga en sammanhängande byggnadskropp och kunna nyttja byggrätten behöver denna del/berget tas bort.

Vidare 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 kvarteretsmark för att trafikförsörja verksamheterna.”

Ritningarna visar att infarten till fastigheten flyttas och ordnas mot Gustavsviksvägen. Detta medför att lastbilstrafik kan avledas från Solbrinken. Eftersom byggrätten sträcker sig längs hela fastigheten behöver markförändringen göras för att ordna väg över hela fastigheten så att access även ges till fastighetens östra del.

Vidare kan man läsa i planbeskrivningen gällande markändringar: ”Mellan Solbrinken och Värmdöleden planeras ett verksamhetsområde vilket blir väl synligt för förbipasserande utmed Värmdöleden. Exploatering med verksamhetsområdet innebär att grönstrukturen försvinner och omfattande sprängning i naturlandskapet, vilket ger negativa konsekvenser för landskapsbilden”.

Trots planbestämelsen om att markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete framgår det i planbeskrivningen att omfattande sprängning kommer behöva göras på fastigheten.

Vad gäller yttrandet från Trafikverket menar dem att domstolen bedömt att föreslagna åtgärder inte är att betrakta som en liten avvikelse. Vad som skett är att domstolen har återförvisat ärendet till nämnden för att göra bedömning om åtgärden kan ses som en liten avvikelse. Vad Trafikverket skriver om buller, sprängning och dagvatten kommer tas i



beaktande dels vid startbesked för markåtgärderna, dels vid ansökan om bygglov för nybyggnad. Yttrandet från Trafikverket föranleder ingen annan bedömning.

Vad gäller frågor kring sprängning så kräver all sprängning i detaljplanelagt område tillstånd från polisen. Polisen prövar om den som ska spränga är lämplig och har rätt kompetens. Vid behov kontrolleras även platsen för sprängningen. Vad övriga grannar anger föranleder ingen annan bedömning.

Detaljplanens syfte anger att bullerutsatta lägen, där det inte är lämpligt med frilligande bostäder, nyttjas för att tillgodose efterfrågan på mark för verksamheter. Begränsningar i detaljplanen gällande utfartförbud, en byggnad som ska fungera som en bullervägg, prickad mark samt krav på att byggnaden ska sammanbyggas gör att den begränsade större markändringen bedöms lämplig för att fastigheten ska kunna bebyggas.

Avvikelsen bedöms därför vara förenlig med detaljplanens syfte och bedöms sammantaget som en sådan liten avvikelse som avses enligt 9 kap. 35 § andra stycket plan- och bygglagen. Åtgärden medför i övrigt ingen betydande olägenhet för omgivningen och kan inte anses vara olämplig av något annat skäl. Nämnden ger därför marklov.

Bygglovenheten

Johanna Åhs
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivels 23 februari 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden från grannar

ÖVERSIKTSKARTA

