

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Plats och tid Rådasjön, kommunhuset i Mölnlycke kl. 16:00-19:29

Beslutande ledamöter

Martin Tengfjord (SP) (ordförande)

Grim Pedersen (M) (vice ordförande)

Lena Fredriksson (S) (2:e vice ordförande)

Hans Jakobsson (C)

Linda Lyckbell (MP) (16:05 - 19:29) §§140-153

Peter Arvidsson (SD)

Rickard Rosengren (M) §§137-139 ersätter Linda Lyckbell (MP)

Sven-Åke Hallgren (V) ersätter Oskar Sköld (S)

Ej tjänstgörande ersättare

Rickard Rosengren (M) §§140-153

Övriga närvarande

Per Vorberg (M) (kommunstyrelsens ordförande) §§137-140

Patrik Linde (S) (kommunstyrelsens 2:e vice ordförande) §§137-140

Maja Andersson (verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten)

Oskar Anlend (nämndsekreterare)

Olle Björntorp (praktikant)

Fredrik Wejrot (trafikchef) §§137-139

Tayman Mashid (enhetschef projekt) §§137-139

Linda Östberg (miljöinspektör) §§137-141, §151

Kenneth Fondén (plan- och exploateringschef) §§137-140

Irina Engström (bygglovsarkitekt) §§137-151

Fatima Booshi (bygglovsingenjör) §§137-143

Ulrika von Pfaler (stadsarkitekt) §§139-153

Emma Nevander (kommunekolog) §§140-142

Utses att justera

Lena Fredriksson

Justeringens plats och tid Kommunhuset i Mölnlycke, 2023-11-15 15:00

Protokollet omfattar §§137-153

Sekreterare

Oskar Anlend

Ordförande

Martin Tengfjord

Justerande

Lena Fredriksson

| | | | |
|---------------------|--|--|--------------------|
| Signatur justerande | | | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--|--|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

| | | | |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|
| Organ | Miljö- och bygglovsnämnden | | |
| Sammanträdesdatum | 2023-11-08 | | |
| Datum då anslag sätts upp | 2023-11-16 | Datum då anslag tas ner | 2023-12-11 |
| Förvaringsplats för protokollet | Bygglovsenhetens arkiv | | |
| Underskrift | <hr/> | | |
| | Oskar Anlend | | |

| | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|
| Signatur justerande | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|

| |
|--------------------|
| Utdragsbestyrkande |
|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

ÄRENDELISTA

- § 137 Fastställande av föredragningslistan
- § 138 Anmälan om jäv
- § 139 Information från förvaltningen om status för Magasinsvägen
- § 140 Information om pågående detaljplaner
- § 141 Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa
- § 142 Information om hänsynsnivåer
- § 143 [REDACTED], Åtgärdsföreläggande förenat med vite att åtgärda brister avseende ej godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- § 144 [REDACTED], nybyggnad av teknikbod och batterilager, ansökan om förhandsbesked
- § 145 [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 146 [REDACTED], nybyggnad av sex enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 147 [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus med garage, ansökan om förhandsbesked
- § 148 [REDACTED], nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 149 Redovisning av delegationsärenden för bygglov
- § 150 Redovisning av domar för bygglov
- § 151 Redovisning av domar för miljö- och hälsa
- § 152 Anmälan av överklaganden
- § 153 Anmälan av delegationsbeslut

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 137

Fastställande av föredragningslistan

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer föredragningslistan med följande ändring:

- Ärende 7, Information om klassning av jordbruksmark, utgår från dagens sammanträde

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 138

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv.

Paragrafen är justerad

| | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|
| Signatur justerande | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|

| | | | | |
|--|--|--|--------------------|--|
| | | | Utdragsbestyrkande | |
|--|--|--|--------------------|--|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 139

Information från förvaltningen om status för Magasinsvägen

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Fredrik Wejrot, trafikchef, Tayman Mashid, enhetschef projekt, och Linda Östberg, miljöinspektör, informerar om status för Magasinsvägen.

Paragrafen är justerad

| | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|
| Signatur justerande | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--------------------|--|
| | | | | Utdragsbestyrkande | |
|--|--|--|--|--------------------|--|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 140

Information om pågående detaljplaner

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Kenneth Fondén, plan- och exploateringschef, informerar om pågående detaljplaner.

Paragrafen är justerad

| | | | |
|---------------------|--|--|--------------------|
| Signatur justerande | | | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--|--|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 141

Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Linda Östberg, miljöinspektör, informerar om delegationsärenden för miljö- och hälsa.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 142

Information om hänsynsnivåer

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Emma Nevander, kommunekolog, informerar om om hänsynsnivåer.

Paragrafen är justerad

| | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|
| Signatur justerande | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--------------------|--|
| | | | | Utdragsbestyrkande | |
|--|--|--|--|--------------------|--|

§ 143

Dnr BYGG 2021-000869

██████████ Åtgärdsföreläggande förenat med vite att åtgärda brister avseende ej godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att:

1. Förelägga ██████████, såsom byggnadens ägare, att senast inom två (2) månader, ha åtgärdat de brister som anges i protokollet i bilaga ██████ samt sett till att en ny ventilationskontroll utförts, med stöd av 11 kap 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Föreina föreläggandet i punkt 1 med fast vite om $6 \times (\text{prisbasbelopp}) = 6 \times 52\,500 = 315\,000$ kr om föreläggandet inte följs inom två (2) månader, och därefter så länge bristerna inte åtgärdas, ett löpande vite, med $4 \times (\text{prisbasbelopp}) = 4 \times 52\,500 = 210\,000$ kr för varje påbörjad kalendermånad, med stöd av 11 kap 37 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden har efter kommunikering om åtgärdsföreläggande att utföra en obligatorisk ventilationskontroll, fått in ett ej godkänt besiktningsprotokoll för obligatorisk ventilationskontroll. Byggnadens ägare har kännedom om bristerna och kommer enligt tidigare inskickade uppgifter att utföra en ny installation av ventilationssystem som beräknas bli färdig v.51 (preliminärt datum).

Byggnadens ägare har trots första brevet som skickats 2021-12-28 samt påminnelsen som skickats 2022-12-05, väntat med att utföra en OVK till och med 2023-10-03. Med hänsyn till ärendets långdragna process, föreslår byggnadsnämnden att byggnadsägaren föreläggs vid vite om 315 000 kr samt 210 000 kr löpande per månad att åtgärda bristerna i protokollet samt se till att en ny ventilationskontroll utförs.

Motivering till beslut

Åtgärdsföreläggande

Miljö- och bygglovsnämnden får enligt 11 kap. 19 § PBL förelägga en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, våghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats som låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 8 kap 25 § PBL och 5 kap 1 §, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggnads ägare ansvara för att det görs funktionskontroll av fastighetens ventilationssystem. Enligt 5 kap. 7 § PBF ska en byggnads ägare snarast möjligt se till att fastighetens ventilationssystem uppfyller de krav som ställs om det finns anledning att misstänka att kraven inte uppfylls.

Den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som har utförts på fastigheten visar enligt OVK-protokollet som inkom till bygglovsenheten 2023-10-03 att det finns brister i ventilationssystemet på fastigheten. Genom att ha tagit del av det icke godkända protokollet har byggnadens ägare haft anledning att misstänka att det finns brister i byggnadens ventilationssystem och har därmed en skyldighet att åtgärda dessa brister.

Den senast godkända obligatoriska ventilationskontrollen gjordes 2016-12-19, och en ny ventilationskontroll skulle ha utförts senast 2019-12-19 och därefter 2022 enligt kraven för återkommande besiktning. Byggnadsägaren har vid flera tillfällen blivit upplyst om dennes skyldighet och har haft tid och möjlighet att åtgärda. Byggnadsägaren har därmed inte, snarast möjligt, sett till att fastighetens ventilationssystem uppfyllt kraven enl. 5 kap. 7 § PBF. Genom att inte utfört en OVK, varken vid det utsatta tillfället enligt senaste protokollet eller vid påminnelsebrevet, har byggnadsägaren förlängt processen till att uppfylla kraven om ett fungerande ventilationssystem.

Det finns därför anledning att förelägga byggnadens ägare att åtgärda de brister som framgår av besiktningsprotokollet i bilaga [REDACTED], med stöd av 11 kap. 19 § PBL. Bristerna ska vara åtgärdade inom två (2) månader.

Adressat

Åtgärdsföreläggande riktas mot byggnadens ägare eftersom det är den som enligt 5 kap. 7 § PBF har ansvar för att se till att fastighetens ventilationssystem uppfyller de krav som ställs.

Vite

Enligt 11 kap. 37 § får ett åtgärdsföreläggande förenas med vite. Byggnadsnämnden har gett byggnadens ägare flera möjligheter att åtgärda bristerna. Under ärendets handläggning har ett antal brev och mejl skickats till byggnadens ägare med uppmaning om att utföra OVK, se bilaga Informationsbrev från 2021-12-28 och Påminnelse på informationsbrev från 2022-12-05, men OVK har trots det inte utförts och bristerna har inte åtgärdats.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Brister i en byggnads ventilationssystem kan innebära hälsorisker för de människor som vistas i byggnaden. Med hänsyn till vikten av att byggnaden ska ha ett fungerande ventilationssystem och att adressaten inte under ärendets långa handläggningstid hörsammat uppmaningarna att utföra en OVK och åtgärda bristerna bedömer byggnadsnämnden det som proportionerligt att förena föreläggandet med vite.

Enligt 3 § lag om viten (1985:206) ska vitet fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheter som i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet bestäms till 315 000 kr om bristerna inte åtgärdas inom den angivna tiden och därefter 210 000 kr per påbörjad kalendermånad. Vitet är satt med hänsyn till att byggnadens ägare är ett bostadsföretag, deras ekonomiska förhållanden, den tid och möjlighet de haft på sig, samt vikten av att lokalerna ska ha ett fungerande ventilationssystem.

Yttrande

Enligt kommunikering om förslag till beslut, utskickat den 17 oktober 2023 har byggnadsägaren till och med 27 oktober att inkomma med svar.

Upplysningar

Åtgärder som behöver vidtas för att åtgärda brister och som avser väsentlig ändring av anordning för ventilation kräver en anmälan enligt 6 kap. 5 § 4 PBF. Påverkas byggnadens yttre utseende kan även bygglov krävas för fasadändring enligt 9 kap. 2 § PBL.

Enligt plan- och bygglagen 11 kap. 40 § ska den myndighet som beslutar om ett föreläggande genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Detta beslut kan överklagas. Information om hur man överklagar miljö- och bygglövsnämndens beslut enligt plan- och bygglagen 13 kap. 3 § bifogas beslutet.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2023-10-17
- Besiktningsprotokoll, [REDACTED] från 2023-10-03
- Informationsbrev från 2021-12-28
- Påminnelse på informationsbrev från 2022-12-05
- Kopia på besiktningsprotokoll (OVK) från 2017-01-13
- Mejlsvar från [REDACTED] från 2023-09-22
- Yttrande från [REDACTED] från 2023-10-26

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 144

Dnr BYGG 2023–000170

[REDACTED] nybyggnad av teknikbod och batterilager, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Anläggningen ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
2. Föreskrifter i tillståndsbeslut från Bohusläns museum och Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samt kommunekologens rekommendationer ska följas.
3. Synpunkter från Mark och exploatering ska beaktas i bygglovsskede.

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av en batterianläggning - teknikhus med byggnadsarea om ca 750 m² inkom 2023-04-05 och kompletterades 2023-10-10. "Ett batterilager agerar ackumulator i elnätssystemet och kommer över tid bidra med en balanseringstjänst i elsystemet som i sin tur kan bidra till tex lägre energi- och överföringskostnader i elsystemet", enligt ansökan. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg från Partillevägen.

Fastigheten är belägen i området Bårhult cirka 2,5 km väster om Landvetter. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns industribyggnader och andra anläggningar. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog och obebyggd mark.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdefullt friluftsliv. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Avlopp och vatten

Inget vatten och avlopp ska anordnas.

Närhet till farligt godsled

Byggnadens placering ligger cirka 85 meter från Rv40 som är transportled för farligt gods.

På detta avstånd kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer, vilket är inaktuellt i detta ärende.

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för friluftsliv.

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynnivå 2 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Riktlinje hänsynnivå 2: Exploatering i hänsynnivå 2-områden bör undvikas. Enstaka byggnader och anläggningar kan prövas av miljö- och bygglovsnämnden om det kan ske på sådant sätt att utpekade värden inte påtagligt skadas. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Landskapsbildskyddet måste hanteras i särskild ordning.

Remiss har skickats till kommunekologen som informerat om att ur naturvårdssynpunkt finns ingenting att erinra gällande hänsynnivån och att exploatering i enlighet med ansökan kan tillåtas.

På fastigheten finns en stenmur som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (MB), och Förordningen om områdesskydd enligt MB. (1998:1252).

I väster inom fastigheten finns en skyddsvärd ek. Hänsyn ska tas till skyddsvärda träd. Byggnation och grävarbeten ska undvikas inom ett område av trädkronans zon plus ytterligare

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

någon meter. Enligt förslaget är exploateringen placerat på ett sådant sätt att ett skyddsavstånd till träden är möjlig att upprätthålla.

Remiss har skickats till kommunekolog som framför följande synpunkter:

”Området består av gran, tall, björk och ekskog. Inom området finns lite döda stående/liggande barrträd. Väster mot den anlagda vallen finns en ek med utvecklingspotential att bli fin. I öster finns en stenmur. Inom förhandsbesked finns en stenlämning av osäker karaktär. Eventuellt kan det vara en torpgrund el annan lämning. Osäkerhet även kring ålder. En besiktning behöver göras av Bohusläns museum avseende kultur/fornlämningen. Det behöver granskas av Länsstyrelsen angående vägdragningen och byggnation (öster) intill befintlig fornlämning och stenmuren som behöver korsas. Stenmuren i öster bevaras. Kommunekologen finner det värdefullt om eken i väster kan bevaras. Ur naturvårdssynpunkt har jag i övrigt inget att erinra”.

Remiss skickades till Bohusläns museum och Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Enligt remissvaren finns det inte något krav på tillstånd enligt kulturmiljölagen för den planerade anläggningen. Det finns heller inget behov av att anpassa lokaliseringen av industrianläggningen efter lagskyddad fornlämning.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL), eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda sakägare.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. MB (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och ovanstående

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

frågor ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas.

Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad byggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktären, tomtens storlek och anläggningens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, dagvattenhantering mm.

Bedömningen är att ansökan uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglövsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Bedömningen är att ansökan inte medför negativ påverkan på naturvärden och förslaget anses vara en lämplig komplettering i området.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2023-10-16
- Ansökan daterad 2023-04-05
- Nybyggnadskarta daterad 2023-04-05 och 2023-08-02
- Yttrande från kommunekologen, Bohusläns museum och Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Yttrande från Mark och exploatering daterat 2023-10-18

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum
2023-11-08

| | | | |
|---------------------|--|--|--------------------|
| Signatur justerande | | | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--|--|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 145

Dnr BYGG 2023–000281

██████████ nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
4. Villkor enligt ekologens och miljö- och hälsoenhetens rekommendationer ska beaktas

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 100 – 150 m² inkom 2023-06-14 och kompletterades 2023-07-18. Befintlig fastighet är på 28 786 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 600 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väganläggning – GA:6.

Fastigheten är belägen i området Furuberg, Björketorp församling. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostäder. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av avverkad skog, en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med befintliga bostäder.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga. Samt informerar miljö- och hälsoskyddsmyndigheten att avloppsanläggningen och dricksvattenbrunn måste lösas gemensamt med grannfastighet, eftersom det finns servitut för det.

Denna fråga hanteras i enlighet med annan lagstiftning (Jordabalken) och ska redovisas i bygglovsskede.

Natur och friluftsliv

Bäcken vid planerad tomtgräns tas inte i anspråk, samt bedöms inte påverkas av åtgärden. Träd längs bäcken ska sparas, enligt ekologens bedömning.

Jordbruksmark

De föreslagna bostadshusen ligger på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, åker, enligt Härryda kommuns jordbruksmarksinventering (rapport Utredning av jordbruksmark enligt Härryda kommun 2020-11-09).

Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Platsen idag är inte brukningsvärd jordbruksmark, enligt kommunekologens bedömning.

Bedömningen är att bostadshuset inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED]

Sakägare framför synpunkter gällande befintlig avlopp/filtrering som finns på den aktuella fastigheten, samt negativ påverka på bäcken och befintlig infartsväg. Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande, men svaret uteblev.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Frågor gällande servitut hanteras i enlighet med annan lagstiftning (Jordabalken) och ska redovisas i bygglovsskede. Bäckens vid planerad tomtgräns tas inte i anspråk, samt bedöms inte påverkas av åtgärden enligt kommunekologens bedömning.

Bygglövsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att olägenheterna emellertid får anses vara av begränsad art och når inte upp till kvalifikationskravet betydande.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och de här frågorna ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas.

Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktären, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bedömningen är att ansökan uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglövsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Bedömningen är att ansökan inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Bedömningen är att ansökan inte medför negativ påverkan på naturvärden.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2023-10-13
- Ansökan daterad 2023-07-18
- Nybyggnadskarta daterad 2023-07-18
- Yttrande från grannar
- Yttrande från sökande

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 146

Dnr BYGG 2022–000051

[REDACTED] nybyggnad av sex enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
4. Kommunekologens synpunkter ska följas.

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus med garage inkom 2022-01-25 och kompletterades 2023-09-08. Befintlig fastighet är på 134 022 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 500 m² per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via [REDACTED].

Fastigheten är belägen i området Hällingsjö (Björkeatorp församling), cirka 4 km sydväst om Rävlanda. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor och skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, i närhet av område med detaljplan – P236. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdefull natur (hänsynsnivå 2) och inom riksintresse för naturvård.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i Härryda att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur.

Ansökan har prövats i enlighet med de av kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked, enligt ovan.

Enligt rekommendationerna i ÖP 2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafik nära.

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att gemensam avloppslösning går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturvård:
”Framstående och representativt exempel på en stor drumlinbildning. Representativt odlingslandskap med förekomst av naturliga fodermarker. Rikkärr med artrik flora”.

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynnivå 2 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Riktlinje hänsynnivå 2: Exploatering i hänsynnivå 2-områden bör undvikas. Enstaka byggnader och anläggningar kan prövas av miljö- och bygglovsnämnden om det kan ske på sådant sätt att utpekade värden inte påtagligt skadas. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Landskapsbildskyddet måste hanteras i särskild ordning.

Undantag från riktlinjen:

- Omvärdering av områden kan endast göras om en ny naturvärdesinventering tydligt visar att den gamla klassningen eller avgränsningen inte är befogad. Vid en sådan bedömning ska samråd ske med den myndighet (Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket) som ansvarat för inventeringarna.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

- För de områden som utgör riksintressen för naturvården, kulturvården och friluftslivet gäller att de ska skyddas mot åtgärder som ”påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön”. Under förutsättning att detta villkor klaras kan en något mer omfattande exploatering än för andra hänsynsnivå 2-områden accepteras för mark med riksintresse belägen intill samlad bebyggelse.

Området består idag av skogsmark och ett fuktigt lövsumpskogsområde och omfattas av nivå 2, område av riksintresse för naturvård (Ubbhultsdrumlinen). Stora delar av granskogen förutom lövsumpskogen, ser ut att ha avverkat på 1975 års flygfoto. En naturvärdesinventering har genomförts av Jakobi Sustainability AB i april 2023.

Remiss har skickats till kommunekolog som framför följande:

”Jakobis och min bedömning är att lövsumpskogen (område 2, utpekad som naturvärdesklass 3 i naturvärdesinventeringen) ska stå kvar orörd. Området är känsligt för exploatering och ingrepp. Det ger chans till åkergrödan att leva vidare på platsen. Inom lövsumpskogsområdet finns även stenmurar, rest från då området närmast Hällingsjöbacken var åker på 1960 talet. Enstaka ekar som nämns som värde i naturområde 1 och 3, kan med fördel sparas för framtiden. Byggnation och väg bör anpassas efter naturförhållandena på platsen för att synliggöra drumlinen”.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED]

Sakägarna framför att den sökta åtgärden kommer att medföra olägenhet i form av ökad trafik, negativ påverka på höga naturvärden, privat vattentäkt och den historiska drumlinen. Enligt miljö- och hälsoenhetens och ekologens bedömning, anses inte den planerade åtgärden medföra stor påverka på naturvärden.

Bygglövsenhetens bedömning, i enlighet med inkomna remissvar från berörda instanser, av inkomna synpunkter är att olägenheterna emellertid får anses vara av begränsad art och når inte upp till kvalifikationskravet betydande.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och de här frågorna ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas.

Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktären, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, närhet till kollektiv trafik (ca 600 meter), anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bedömningen är att ansökan uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Ansökan följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglövsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Bedömningen är att ansökan inte medför negativ påverkan på naturvärden och förslaget anses vara en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2023-10-16

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

- Ansökan daterad 2022-01-25 och 2023-04-27
- Nybyggnadskartor daterade 2022-01-25 och 2023-05-29
- Marksektionsritningar daterade 2022-01-25
- Naturvärdesinventering daterad 2022-04-24
- Yttrande från grannar
- Yttrande från remissinstanser

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 147

Dnr BYGG 2023–000300

██████████ nybyggnad av ett enbostadshus med garage, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 165 m² i en våning och garage om 50 m² inkom 2023-06-27 och kompletterades 2023-09-04. Befintlig fastighet är på 2 858 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 500 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig enskild väg – ██████████.

Fastigheten är belägen i området Risbohult, cirka 4,0 km öster om Hindås. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns omvandlingsområdet Rya Hed. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med värdefull natur, område med naturvårdsplan – hänsynsnivå 1 och 2, samt inom riksintresse för naturvård, samt i närhet av naturreservat.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i Härryda att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur.

Ansökan har prövats i enlighet med de av kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked, enligt ovan.

Enligt rekommendationerna i ÖP 2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafik nära.

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturvård, i närheten av Risbohults naturreservat, inom område som omfattas av grön länk – del av Mölndalsån med mycket våtmarksstråk med spridningsmöjligheter för rik flora och fauna av våtmarks-, sumpskog- och vattenarter.

”Barrskogsområde med suboceaniskt präglad barrskog, starkt påverkat av skogsbruk. Särskilt värdefulla är sumpskogar med rörligt vatten, senvuxna träd och hög lövandel. Sumpskogar med kantzoner bör bevaras opåverkade. Vid skogsbruk bör även breda kantzoner mot sumpskogar sparas och all körning i sumpskogsmiljöer undvikas”, enligt beskrivning i Naturvårdsplan.

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 1 & 2 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. För hänsynsnivå 1 gäller riktlinjen att ny exploatering inte får förekomma. Exploatering i närheten får inte ske så att utpekade värden hotas.

För hänsynsnivå 2 gäller riktlinjen att ny exploatering bör undvikas. Enstaka byggnader och anläggningar kan prövas av miljö- och bygglovsnämnden om det kan ske på sådant sätt att utpekade värden inte påtagligt skadas. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Landskapsbildskyddet måste hanteras i särskild ordning.

Kommunekologen har tittat på förhandsbeskedet gällande Risbohult 1:20. Tomten bedöms kraftigt påverkad av skogsavverkning och markarbete. Området omfattas av riksintresse för naturvård, men tomten är redan avstyckad och på historiska flygfoton från 1975 syns bebyggelse på tomten.

Kommunekologen har inget att erinra mot förhandsbeskedet.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda sakägare.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och ovanstående frågor ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas.

Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktären, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter m.m.

Bedömningen är att ansökan uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Ansökan följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2023-10-16
- Ansökan daterad 2023-06-27
- Nybyggnadskarta daterad 2023-09-04
- Marksektionsritningar daterad 2023-09-04
- Yttrande från sökande 2023-09-04
- Yttrande från kommunekologen

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 148

Dnr BYGG 2023–000128

**[REDACTED] 5), nybyggnad av fyra enbostadshus,
ansökan om förhandsbesked**

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför startbesked
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus inkom 2023-03-15 och kompletterades 2023-08-29. Enligt beskrivning anges följande: ”Tomterna avses att bebyggas med enbostadshus där kulör på tak- och fasad harmoniserar med natur-, kulturlandskapet och omgivningen.

Ansökan består av fyra enbostadshus som avses placeras och utformas så att varje byggnad anpassas efter den enskilda tomtens topografiska förhållanden.

Husen avses att uppföras i maximalt 2 våningar”. Befintlig fastighet är på 791 293 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 700 – 1 900 m²/per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Uppegårdsvägen.

Fastigheten är belägen i området Tahult cirka 2 km nordväst om Landvetter. Fastigheten ligger utanför, men i direkt närhet till sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor, samt landsbygd. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheterna inom ett markområde med användning övrigt område.

Fastigheterna ligger utanför utvecklingsområde för Landvetter enligt ÖP.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan. Enligt ÖP 2012 ska inga nya bostäder medges väster om flygplatsen eftersom oplanerade nya bostäder försvårar möjligheterna att bedöma behovet av skolor, förskolor, tillfartsvägar och kollektivtrafik. De försvårar också möjligheterna till en samlad utbyggnad i framtiden.

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i kommunen att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur.

Ansökan har prövats i enlighet med de av kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked, enligt ovan.

Avlopp och vatten

Enligt ansökan, kommer gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp att anordnas. För avlopp avses minireningsverk som klarar hög skyddsnivå användas. Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan – Tahults löv- och kulturstråk.

Riktlinje för hänsynsnivå 4 anger att vid all exploatering ska iaktas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekas ut för de olika områdena.

”Tahult – Gallhålan utgör ett lövskogsdominerat landskap, där hedekskogar på berg utgör de centrala delarna, men där också näringsrikare lövskogstyper i odlingslandskapets kantzoner utgör viktiga, och ofta mycket artrika delar, till exempel i form av blandadellövskogar, alkärr, olika trädklädda hagmarker, brynmiljöer. Här finns också en mängd värdefulla vårdträd i

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

odlingslandskapet. Fågellivet är tämligen rikt, med mindre hackspett (NT), kattuggla, stenkäcka och grå flugsnappare som några av karaktärsarterna. Stor hänsyn bör tas till värdefulla lövträd, trädhagar och bryn. De utpekade värdefulla lövbestånden bör bevaras i största möjlig utsträckning. I bestånd där granen hotar att ta över kan denna med fördel huggas ut, men skogsbruket i övrigt bör ske med stor hänsyn till gamla träd, död ved och värdefulla lövmiljöer. Länsstyrelsen utreder utökning av Gallhåls naturreservat”, enligt kommunens naturvårdsplan.

Kommunekologen har yttrat sig om den gröna länk som finns utpekad över några av tomterna i förhandsbeskedet. I yttrandet framgår att en bred grön länk är utpekad på båda sidor av Tahultsvägen som berör både jordbruksmark och skogsmark på platsen. Kommunekologens bedömning är att det blir kvar tillräckligt mycket yta intill samt att villatomterna förhoppningsvis kan bidra till att det gröna stråket finns kvar för djur- och växtlivet. Inga grova lövträd finns noterade på ytan som enligt flygfoton ser ut att ha avverkat för ca 10 år sedan. Kommunekologen noterar att det är positivt att tomterna tar hänsyn till stenvägar som finns mot jordbruksmark norr och söder om förslaget till förhandsbesked. Dessa omfattas av generellt biotopskydd och åtgärd kräver ansökan om dispens från Länsstyrelsen.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda sakägare.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL (2010:900). Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och ovanstående frågor ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktären, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bedömningen är att ansökan uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Ansökan följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Nybyggnation placeras i direkt anslutning till den bebyggda fastigheten Tahult 2:58. Där lämnades positivt förhandsbesked för två enbostadshs, MBN § 105, 2023-08-28.

Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL på den sökta platsen. Bygglövsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2023-10-12
Ansökan daterad 2023-08-29
Nybyggnadskarta daterad 2023-08-29

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
| | |

Sammanträdesdatum
2023-11-08

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 149

Redovisning av delegationsärenden för bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Maja Andersson, verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten, informerar om delegationsärenden för bygglov.

Paragrafen är justerad

| | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|
| Signatur justerande | | | | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--------------------|--|
| | | | | Utdragsbestyrkande | |
|--|--|--|--|--------------------|--|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 150

Redovisning av domar för bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Maja Andersson, verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten, informerar om domar för bygglov.

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--|
| Signatur justerande | |
|---------------------|--|

| | |
|--------------------|--|
| Utdragsbestyrkande | |
|--------------------|--|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 151

Redovisning av domar för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Linda Östberg, miljöinspektör, informerar om domar för miljö- och hälsa.

Paragrafen är justerad

| | | |
|---------------------|--|--------------------|
| Signatur justerande | | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--|--------------------|

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 152

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0143/20

Anmälan av överklaganden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden tar del av följande överklaganden:

- Överklaganden och domar - Miljö- och hälsa
- Överklagade lov - Bygglov

Paragrafen är justerad

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-11-08

§ 153

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden tar del av följande anmälan av delegationsbeslut:

- Delegationslista miljö- och hälsa 2023-09-28 - 2023-10-17
- Delegationsbeslut miljö- och hälsa 2023-09-28 - 2023-10-17
- Delegationslista bygglov 2023-09-16 - 2023-10-13
- Delegationsbeslut bygglov 2023-09-16 - 2023-10-13

Paragrafen är justerad

| | |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|---------------------|--------------------|