

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Plats och tid Rådasjön kl. 16:00-19:50

**Beslutande ledamöter**

Grim Pedersen (M), ordf

Rolf Jigfelt (KD), 1:e vice ordf

Lena Fredriksson (S), 2:e vice ordf

Peter Herrmann (L)

Hans Jakobsson (C)

Mats Werner (S) ersätter Birgitta Olsson (MP), §§ 132-147

Anders Johansson (SD)

**Ej tjänstgörande ersättare**

Hans Larsson (M), §§ 132 – 134e, kl 16.00-18.00

Mats Werner (S)

**Övriga närvarande**

Magdalena Lindberg, kommunsekreterare, §§ 134d-149

Oskar Anlend, nämndsekreterare, §§ 132-134c

Ulrica von Pfaler, enhetschef bygglov

Thomas Hammarlund, enhetschef miljö

Bo Rydström, enhetsstöd bygglov

Irina Englund, bygglovsarkitekt, §§ 134a-143

Christian Malinen, bygglovsarkitekt, §§ 134a-138

Emelie Ström Mattson, bygglovsarkitekt, §§ 134a-135

**Utses att justera**

Grim Pedersen (M)

Hans Jakobsson (C)

Justeringens plats och tid Kansliet, kommunhuset, 2022-09-02 12:30

Protokollet omfattar §§ 132 - 149

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-08-30



---

Sekreterare

\_\_\_\_\_

Oskar Anlend/Magdalena Lindberg

Ordförande

\_\_\_\_\_

Grim Pedersen

Justerande

\_\_\_\_\_

Hans Jakobsson

Signatur justerande					
---------------------	--	--	--	--	--

				Utdragsbestyrkande	
--	--	--	--	--------------------	--

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

### BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-08-30		
Datum då anslag sätts upp	2022-09-05	Datum då anslag tas ner	2022-09-27
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Oskar Anlend/Magdalena Lindberg		

Signatur justerande				
---------------------	--	--	--	--

			Utdragsbestyrkande	
--	--	--	--------------------	--

## ÄRENDELISTA

- § 132 Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare
- § 133 **INFORMATIONSÄRENDE MILJÖ**  
Redovisning av delegationsbeslut  
Domar och överklaganden
- § 134 **INFORMATIONSÄRENDEN BYGGLOV**  
a) AFRY slutrapport om förhandsbesked  
b) x – Yttrande till Länsstyrelsen angående jäv  
c) x – vindskydd på naturmark  
d) x – 5 bostadshus, förhandsbesked  
e) x – 1 enbostadshus, förhandsbesked – inom kulturmiljön  
f) x – Byggnadsteknisk undersökning
- BYGGLOVSÄRENDEN**
- § 135 x, nybyggnation av enbostadshus, bygglov
- § 136 x, 2 enbostadshus med garage, förhandsbesked
- § 137 x 4 enbostadshus, förhandsbesked
- § 138 x, 1 enbostadshus, förhandsbesked
- § 139 x, 4 enbostadshus med garage, f-besked
- § 140 x, 6 enbostadshus med garage
- § 141 x, 2 enbostadshus med garage
- § 142 x, 2 enbostadshus med garage
- § 143 x, 1 enbostadshus, förhandsbesked
- § 144 x, 1 enbostadshus, förhandsbesked. Avslag
- § 145 x, 3 enbostadshus, förhandsbesked. Avslag
- § 146 x, 1 enbostadshus, förhandsbesked. Avslag
- § 147 **INFORMATIONSÄRENDE BYGGLOV**  
Redovisning av delegationsärende  
Domar och överklaganden
- GEMENSAMMA ÄRENDEN**
- § 148 Delegationsbeslut
- § 149 Delgivningar och överklaganden

§ 132

## Fastställande av dagordning och protokolljusterare

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar:

- Ärende 3a, information om hälsoskyddstillsyn utgår

Miljö- och bygglovsnämnden utser Hans Jakobsson att bredvid ordföranden justera protokollet.

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

§ 133

## Informationsärenden miljö

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden har tagit del av information om följande:

- a) Redovisning av delegationsbeslut
  - Gång- och cykelväg inom Hällingsjö Vattenskyddsområde
  - x, ansökan om användning av bekämpningsmedel mot Parkslide
  - x, food for progress, livsmedelsverksamhet, luktstörning
  - x, lukt i bostad
- b) Domar och överklaganden

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

§ 134

## Informationsärenden bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden har tagit del av information om följande:

- a) Slutrapport om förhandsbesked
- b) x – yttrande till Länsstyrelsen angående jäv
- c) x – vindskydd på naturmark
- d) x – 5 bostadshus, förhandsbesked
- e) x – 1 enbostadshus, förhandsbesked – inom kulturmiljön
- f) x – byggnadsteknisk undersökning

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 135

Dnr BYGG 2022-000364

## x, nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om bygglov och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Som kontrollansvarig godkänns x. Certifierad av Kiwa, 2023-08-13, behörighetsnr: 2435.

Utstakning av byggnaden ska utföras efter startbesked meddelats.

Beslutet är förenat med nedanstående villkor:

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför startbesked

### Startbesked

Ingen byggnation får påbörjas innan bygglovsenheten har beviljat startbesked. För startbesked krävs inlämnat förslag till kontrollplan samt tekniskt samråd. Ni kallas härmed till tekniskt samråd på bygglovsenheten, kontakta bygglovsenheten för tidsbokning, bygglov@harryda.se.

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda inför det tekniska samrådet:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Bevis om färdigställandeskydd
- Konstruktionsdokumentation
- Konstruktionsritningar/teknisk sektion
- VA- och ventilationsritningar
- Godtagbar lösning av dagvattenhantering enligt kommunens dagvattenpolicy

Ytterligare handlingar kan komma att begäras.

### Utstakning och lägeskontroll

Utstakning ska utföras efter att startbesked meddelats. Lägeskontroll ska utföras innan gjutning av grunden. Mätningarna utförs av Mät- och GIS-enheten, [tjanster.harryda.se/gis\\_mat\\_tjanster](mailto:tjanster.harryda.se/gis_mat_tjanster). Anlitas egen utsättare för utstakning ska undertecknad överenskommelse mellan Härryda kommun och utsättaren upprättas i god tid före samrådet.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 135

### Slutbesked

Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats.

### Upplysningar

De marklinjer som redovisas i bygglovsritningarna ska följas. Befintliga och nya marklinjer ska mötas inom den egna fastigheten. Murar är bygglovspliktiga.

Lovet upphör att gälla om arbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Miljö- och bygglovsnämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbeskedet meddelas.

Ett lovbeslut kan utnyttjas först fyra veckor efter den dag då beslutet kungjorts i post- och inrikes tidningar. Detta gäller även om det finns ett startbesked för åtgärden. Fyra veckor efter kungörelse kan man påbörja åtgärden, även om beslutet inte vunnit laga kraft. Den som startar fyra veckor efter kungörelsedagen, men innan lovet vunnit laga kraft, bygger dock på egen risk.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från x om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus inkom 2022-05-31 och kompletterades senast 2022-07-08 . Ansökan avser en byggnad med rektangulär byggnadskropp med en byggnadsarea på 181 m<sup>2</sup> i en våning. Byggnaden får ett pulpettak som kläs med svart takpapp och byggnadshöjd/nockhöjd på 4 meter med svag lutning om cirka 6 grader. Byggnaden får en färdig golvnivå på +122 och uppförs med stomme av betong. Även fasaden utgörs av ljusbrun betong. Utmed långsidan i sydväst anläggs en altan med en färdig golvhöjd på +121,8. Byggnaden placeras med ett avstånd till tomtgräns på 4,5 m.

Befintlig fastighet är på 1300 m<sup>2</sup>. Fastigheten har avstyckats 2021-06-10 från tidigare fastighet x. Tillfartsväg till fastigheten sker via Gamla färdvägen.

Fastigheten är belägen i Stora Bugärde, i ett område som består av mindre fritidshus men där en stor andel byggts ut och används som helårsbostäder. Fastigheten ligger innanför sammanhållen bebyggelse. Omgivningen präglas till stor del av landsbygd. Platsen består av en obebyggd tomt.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 135

## Förutsättningar

### *Översiktsplan*

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20.

Fastigheten ligger innanför sammanhållen bebyggelse och är placerad inom Härryda/flygplatsområdet och inom omvandlingsområde på lång sikt. Enligt ÖPs rekommendationer ska nya bostäder inte medges då området tidigare har legat innanför influensområde med hänsyn till buller från riksintresset Landvetter flygplats. Trafikverket uppdaterade influensområdet med hänsyn till buller 2017-06-12. x ligger efter uppdateringen utanför influensområdet och klarar därmed kraven i bullerförordningen.

Enligt gällande översiktsplans rekommendationer kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden öster om flygfältet om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafiknära. x ligger i ett samhälle med flertal fritidshus. Fastigheten ligger nära väg 156, vilket innebär goda förbindelser med kollektivtrafik. Tillfartsvägen till fastigheten sker via Gamla Färdvägen som är i gott skick.

### *Avlopp och vatten*

Miljö- och hälsoskydd har i MH § 421 /2022-0706, beviljat tillstånd till infiltration av toalett-, bad-, disk- och tvätt avloppsvatten.

### *Kulturmiljö och / eller anpassning till landskapet*

Fastigheten angränsar till ett kommunalt utpekad kulturmiljöområde Kulturmiljöer utmed Drumlinen. Fastigheten ligger därtill inom undersökningsområdet avseende projektet VaKul Etapp II (Vattenförvaltning och kulturmiljö) Länsstyrelsen, som en del av miljön med anknytning till Vadbäcken som angränsar till fastigheten i väster. Aktuell åtgärd bedöms inte påverka de inom projektet beskrivna kulturvärdena.

Fornminnen:

Strax väster och sydväst om fastigheten finns två fornlämningar i form av vägmärken; gränsmärke i granit (nr L1970:9456 och L1970:9455) som skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Aktuell åtgärd berör inte lämningen. Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att röra/göra intrång i fornlämning. Eventuella fornfynd ska rapporteras till Länsstyrelsen.

Byggnaden bedöms inte innebära någon negativ påverkan på angränsande områdes kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggnationen får inte påverka Vadbäcken.

### *Natur /och friluftsliv*

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 135

### Remiss ekolog

Remiss har skickats till kommunens kontaktperson inom naturvårdsfrågor som framför följande synpunkter att enligt naturvårdsplanen ser det ut som att fastigheten ligger inom hänsynsnivå 4 vilket syftar till hänsyn på landskapsnivå. Det blir svårt att bedöma hur hänsyn ska tas för enskilda bostäder när vi talar om landskapsnivå. I det aktuella området anges i naturvårdsplanen för L19 Huvdaby att hävdade marker i området bör fortsätta hävdas och att igenväxande marker bör restaureras. Jag vet inte vad marken på den aktuella fastigheten faller in som med hänsyn till detta.

Från ett miljöjuridiskt perspektiv har jag ingen erinran. Det ser inte ut som att det finns några formella restriktioner eller naturvärden som behöver tas hänsyn till.

Naturvärdena ska givetvis värnas i så stor utsträckning som möjligt. Bedömningen är att platsens lämplighet utifrån naturvärden, Naturvårdsplanen, har behandlats i samband med förhandsbeskedet. Tomten är redan avstyckad och ligger inom område med samlad bebyggelse. Landskapen väster och norrut från aktuell fastighet bör fortsättningsvis värnas och framgent bör stor försiktighet visas vid nyetablering i omgivningen.

### 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 fastighetsägarna till fastigheterna x.

### Motivering till beslut

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

Det finns ett tidigare förhandsbesked hörande fastigheten som antagits av kommunfullmäktige i § 5/2019-01-23. Förhandsbeskedet medgav ett enbostadshus på 140 kvm byggnadsarea (BYA) med inredd vind och ett garage på 50 kvm BYA. Aktuell ansökan avser ett enbostadshus i ett plan på 181,84 kvm BYA/BTA utan garage. Enbostadshuset får en utökad byggnadsarea men den totala byggnadsarean inom fastigheten överskrids inte.

Byggnadens får en fasad av brun betong och en byggnadshöjd/nockhöjd på 4 m. Förvaltningens bedömning är att ansökan på grund av byggnadens tänkta placering på redan i anspråkstagen tomtmark inte medför negativ påverkan på omgivande naturvärden och kulturvärden. Byggnaden får en modernistisk utformning men håller en förhållandevis låg profil i och med sitt enkla formspråk och utformning i ett plan. Byggnaden får brun betongfasad vilket bedöms smälta in i omgivande natur.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 135

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).

### Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-15  
Ansökningsblankett, inkommen 2022-05-31  
Situationsplan, Nybyggnadskarta, inkommen 2022-07-06  
Marksektionsritning, inkommen 2022-06-19  
Planritning, inkommen 2022-06-19  
Fasadritningar, inkomna 2022-06-19  
Sektionsritning, inkommen 2022-06-19  
Anmälan av kontrollansvarig, inkommen 2022-05-31  
Yttrande kommunekolog, inkommen 2022-08-15

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 136

Dnr BYGG 2022-000106

## x, nybyggnad av två 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

### 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 x om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på 111 m<sup>2</sup> i en våning med inredd vind samt garage med en byggnadsarea på 67 m<sup>2</sup> inkom 2022-02-17 och kompletterades senast 2022-08-10. Befintlig fastighet är på 5038 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 2 x 1500 = 3000 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via den befintliga fastigheten.

Fastigheten är belägen längs vägen mot Sundshult cirka 2 km sydost om Hindås. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns såväl enstaka villor som skogsmark/landsbygd. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av naturmark, omgiven på tre sidor av bebyggda fastigheter.

### 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 användningen befintligt bostadsområde. Fastigheten ligger annars utanför utvecklingsområde för Hindås enligt ÖP.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 136

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

#### ***Natur /och friluftsliv***

Fastigheten ligger delvis inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Riktlinje hänsynsnivå 4: Vid all exploatering ska iakttas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekas ut för de olika områdena.

Sammanfattningsvis påverkas inga större eller betydande naturområden av föreliggande ärende.

#### ***Framkomlighet till tomt***

Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten har inte något att erinra i ärendet.

#### **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 Sundshult 1:8.

Fastighetsägarna till x framför farhågor om att naturlivet, framförallt djurlivet, i området ska påverkas negativt om byggnation sker under tiden 1 mars till 20 augusti, då djur- och naturlivet är som mest sårbart.

Kommunen har inte möjlighet att ställa krav på när byggnation ska ske.

#### **Motivering till beslut**

Den aktuella fastigheten ligger ca 2,8 km från Hindås och ca 0,5 km från hållplats Sundshult som trafikeras väl av kollektivtrafik. Området är redan idag bebyggt, varför inga orörda naturområden tas i anspråk.

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).

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 136

Bedömningen är att ansökan inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, inte medför negativ påverkan på naturvärden, kulturvärden eller friluftsområde samt att förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-16

Ansökan daterad 2022-02-17

Nybyggnadskarta daterad 2022-08-10

Situationsplan daterad 2022-08-10

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 137

Dnr BYGG 2022-000160

## x, 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 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 x om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus enligt följande:

3 st enbostadshus på 110 m<sup>2</sup> i två våningar samt komplementbyggnad på 60 m<sup>2</sup>  
1 st enbostadshus på 250 m<sup>2</sup> i en våning samt komplementbyggnad på 60 m<sup>2</sup>

Ansökan inkom 2022-03-11 och kompletterades senast 2022-06-07. Befintlig fastighet är på 362 408 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1496 + 1510 + 1533 + 1492 = 6031 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheterna sker via befintlig väg, som breddas och planas ut.

Fastigheten är belägen i Bolås, på Hagudden, cirka 5 km sydost om Mölnlycke C. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns flera enbostadshus samt skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en hästhage samt naturmark.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts § 137

## 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 användning övrig mark, huvudsakligen skogsbruk.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). 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 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.

### **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 x.

Fastighetsägaren till x skriver att de inte har något att erinra förutsatt att avlopp och dagvatten hanteras på ett korrekt sätt, så att deras fastighet ej berörs negativt av detta.

Avlopp och dagvatten ska hanteras på ett korrekt sätt, godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning är ett villkor inför bygglov.

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts § 137

### Motivering till beslut

Den berörda fastigheten är stor, men den aktuella platsen omfattas inte av några naturvårdsbestämmelser. Platsen ligger i ett område med flera sommarstugor, som idag ofta används för året runt-boende. De föreslagna fastigheterna, med tillhörande bostadshus, skulle inte inskränka på natur- eller fritidslivet i området i någon betydande omfattning. Det är ca 6 km till Mölnlycke Centrum, och ca 0,6 km till närmaste hållplats som trafikeras av kollektivtrafik.

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).

Bedömningen är att ansökan inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, inte medför negativ påverkan på naturvärden eller friluftsområde, samt att förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-16

Ansökan daterad 2022-03-11

Nybyggnadskarta daterad 2022-03-11

Marksektionsritningar daterade 2022-03-11

Förteckning över befintliga VA-anläggningar samt förslag till placering av nya brunnar för färskvatten 2022-03-11

Fotografier daterade 2022-03-11

Situationsplan daterad 2022-06-07

Marksektioner daterade 2022-06-07

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 138

Dnr BYGG 2022-000186

## x, 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

### 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 x om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup> i en våning inkom 2022-03-18 och kompletterades senast 2022-05-19. Befintlig fastighet är på 13 468 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1617 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via aktuell avstyckning. Befintlig komplementbyggnad rives.

Fastigheten är belägen i Bolås cirka 4,5 km sydost om Mölnlycke Centrum. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns ett flertal villor och skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av 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 användning omvandlingsområde på lång sikt.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). Enligt ÖP 2012 ska inga nya bostäder medges väster om flygplatsen eftersom oplanerade nya bostäder försvårar

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 138

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 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.

### ***Trafikbuller***

En framtagen bullerutredning visar att fastigheten berörs av trafikbuller men att ekvivalentnivån vid fasad till den aktuella byggnaden beräknas uppgå till högst 54 dBA, och därmed inte överskrider värdet enligt förordningen §3 1), dygnsekvivalent trafikbullernivå 60 dBA. En uteplats kan anläggas ett på en karta markerat med rött område.

### ***Anpassning till landskapet***

Härryda kommuns kulturmiljöprogram innehåller generella rekommendationer för ny bebyggelse på landsbygden som anger att ny bebyggelse bör ske med hänsyn till befintlig karaktär i landskapet genom följande förhållningssätt:

- Tillkommande bebyggelse bör ta hänsyn till områdets karaktärsdrag, exempelvis hos befintlig bebyggelse och/eller den omgivande naturen (topografin, växtligheten osv).
- Större exploateringar med ny bebyggelse på landsbygden behöver alltid noggrant övervägas vad gäller placering och utformning i förhållande till landskap, naturmiljö och kulturmiljö.
- Ny bebyggelse bör i första hand placeras nära befintliga hus eller gårdar.
- I traditionella by- och gårdsbilder bör alltid förtätning ske med utgångspunkt i befintlig bebyggelsekaraktär (placering, utformning, färgsättning osv).
- Viktiga siktlinjer mot traditionella bebyggelsemiljöer eller framträdande fornlämningar bör inte brytas.

I det här fallet är utformningen av vikt då en tillkommande byggnad på den aktuella platsen kommer att vara på en höjd synlig från Benarebyvägen.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 138

***Framkomlighet till tomt***

Sökande har redovisat en väg med en lutning på (max) 1:20. Det finns idag flera boende längs samma väg.

**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 x.

Fastighetsägarna till x framför vad som får antas vara en önskan om att förvärva, arrendera eller köpa ett på en karta markerat område, men upplystes i samband med ansökan om förhandsbesked på samma del av samma fastighet år 2020 att:

Gällande erinrandes gräsmatta och parkeringsplats har de rätt att ha dem kvar om de ligger på deras fastighet. Ligger de inte på deras fastighet har fastighetsägaren som äger marken rätt att ordna den marken som denne önskar.

Kommunen har inte möjlighet att förhindra att träd fälls på den nya fastigheten men erinrande kan uppmärksamma den nuvarande och kommande fastighetsägare på deras önskemål.

Bygglovsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att nämnda fastighetsägare har möjlighet att förvärva den föreslagna avstyckningen, ifall denne så önskar.

**Motivering till beslut**

Den berörda fastigheten är stor, men den aktuella platsen omfattas inte av några naturvårdsbestämmelser. Platsen ligger i ett område, längs en väg, med flera villor. De föreslagna fastigheterna, med tillhörande bostadshus, skulle inte inskränka på natur- eller fritidslivet i området i någon betydande omfattning. Den aktuella avstyckningen är en bergsknalle, idag lätt otillgänglig, längs ovan nämnda väg, och har inte en allmän karaktär. Det är ca 6 km till Mölnlycke Centrum, och ca 0,2 km till närmaste hållplats som trafikeras av kollektivtrafik.

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).

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan/områdesbestämmelser.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 138

Bedömningen är att ansökan inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, inte medför negativ påverkan på naturvärden eller friluftsområde samt att förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-16

Ansökan daterad 2022-03-18

Nybyggnadskarta daterad 2022-03-18

Marksektionsritningar daterade 2022-03-18 samt 2022-05-19

Foton daterade 2022-03-18

Bullerutredning daterad 2022-03-18

Yttrande från grannar daterat 2022-06-27

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 139

Dnr BYGG 2022-000208

## x, nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar om avslag på ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2022-03-27 från x om förhandsbesked för nybyggnad två enbostadshus på fastighet x och två enbostadshus på fastighet x, samt avstyckning av fyra tomter.

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

2022-07-61 kommunicerade miljö- och bygglovsnämnden om avslag på ansökan. Sista svarsdag var 2022-08-12, inget svar har inte inkommit.

### Förutsättningar

#### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheterna inom ett markområde med användning jordbruksmark och område för skyddsvärda träd, samt våtmark. Båda fastigheterna är taxerade som lantbruksenheter.

Fastigheterna ligger utanför utvecklingsområde för Landvetter enligt ÖP.

#### *Natur och friluftsliv*

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Riktlinje hänsynsnivå 4: Vid all exploatering ska iakttas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekas ut för de olika områdena.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 139

### **Jordbruksmark**

Det föreslagna bostadshuset ligger på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, åker/äng/bete, 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.

Landskapet karaktäriseras av ett öppet jordbrukslandskap med ett stort sammanhängande åkerlandskap.

Bedömningen är att bostadshuset 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. Inga synpunkter har inkommit från berörda sakägare.

### **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).

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid lämplighetsbedömningen ska bl.a. prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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



Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 139

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken 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. Detta innebär att om den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark kan bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken utgöra hinder mot att uppföra den aktuella byggnaden. Bestämmelsen motsvarar 2 kap. 4 § i den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen). I förarbetena till miljöbalken (prop. 1997/98:45, Del 1, s. 239 f.) anges att bestämmelserna i 2 kap. naturresurslagen skulle arbetas in i miljöbalken och att någon ändring i sak inte var avsedd.

I förarbetena till naturresurslagen (prop. 1985/86:3 s. 158) anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vidare anges att begreppet således har samma innebörd som enligt lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark (skötsellagen).

I 3 § i den nu upphävda skötsellagen stadgades ”Jordbruksmark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig för jordbruksproduktion, skall brukas så att markens produktionsförmåga tas tillvara på ett ändamålsenligt sätt.”

I 1 § skötsellagen angavs att med jordbruksmark avsågs sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet.

I 2 § angavs vidare att lagen inte var tillämplig på jordbruksmark som ingår i fastighet, som har bildats för annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats eller som enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk.

Begreppet jordbruksmark förekommer även i 12 kap. 7 § miljöbalken. I denna bestämmelse anges att med jordbruksmark avses i 8 och 9 §§ sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet.

Bestämmelserna i samma paragrafer ska dock inte tillämpas på jordbruksmark som ingår i en fastighet, som har bildats för annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats, eller som i detaljplan eller i områdesbestämmelser enligt PBL är avsedd för ett annat ändamål än jordbruk. I förarbetena till miljöbalken anges att 12 kap. 7 § i allt väsentligt motsvarar 1 och 2 §§ skötsellagen och innehåller en definition av vad som ska avses med begreppet jordbruksmark vid tillämpningen av 8 och 9 §§. Vidare anges att definitionen fördes in i miljöbalken efter inrådan av Lagrådet och får i praktiken sin största betydelse vid tillämpningen av bestämmelsen i 9 § där det ges ett bemyndigande att meddela föreskrifter om anmälningskyldighet för att ta jordbruksmark ur produktion. (Se prop. 1997/98:45, Del 2, s. 152).

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 139

Enligt rättspraxis i tidigare avgöranden, mot denna bakgrund, konstaterat att begreppet jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken har samma ursprung och innebörd som i 12 kap. 7 § miljöbalken och att det därför, för att marken på en fastighet ska omfattas av 3 kap. 4 § miljöbalken, krävs att fastigheten är taxerad som lantbruksenhet (se främst Mark- och miljööverdomstolens avgöranden från den 7 november 2018 i mål nr P 10815–17 och P 11097–17).

Frågan vad som utgör *brukningsvärd jordbruksmark* i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en omständighet som ska beaktas.

För att marken ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Intresset av att uppföra två enbostadshus kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari 2019 i mål nr P 8646–18). Marken får därmed inte tas i anspråk för den sökta bebyggelsen.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-15  
Tjänsteskrivelse 2022-06-17  
Ansökan daterad 2022-03-27  
Nybyggnadskarta daterad 2022-03-27  
Marksektionsritningar daterade 2022-03-27  
Granskningsyttrande daterat 2022-04-25

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

§ 140

Dnr BYGG 2022-000281

## x, nybyggnad av sex enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerar om att avslå ansökan om förhandsbesked

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från x om förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus i två våningar med garage inkom 2022-04-27 och kompletterades senast 2022-06-29. Befintlig fastighet är på 52 114 m<sup>2</sup> och planerade avstyckningar är på cirka 1 600 – 2 000 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till de tilltänkta fastigheterna sker via Traktorväg.

### Förutsättningar

#### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, i ett område direkt öster om detaljplanen för Önneröd 2:1 mfl, vilken vunnit laga kraft 2012-01-12. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdetrakter för skyddsvärda trä och våtmarker påverkade, delvis inom värdefull natur (hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen) och riksintresse för friluftsliv.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). 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 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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 140

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

Fastighetsägaren har inkommit med en skrivelse 2022-06-29 med svar på höga naturvärden och högt bebyggelsetryck. Där anges att fem förhandsbesked beviljades i detta område, utan att höga naturvärden ansågs göra hinder. Sökanden påstår att den aktuella platsen ligger utanför områden med hänsynsnivåer enligt Naturvårdsplan. Naturvärdesinventering som utfördes i detaljplanearbete i närliggande område visade inte några höga naturvärden, enligt skrivelsen.

Bebyggelsen utgör enligt oss en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse och följer bebyggelsemönstret, samt anslutning till kommunal VA och avfallshantering är möjlig, enligt sökanden. Se bifogad skrivelse, bilaga 1.

Enligt inlämnad situationsplan, placeras tre fastigheter inom område - värdeetrakter för skyddsvärda trä och tre fastigheter (mot öst) inom våtmarker, inom värdefull natur (hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen) och riksintresse för friluftsliv.

Lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten ska delas innan uppförandet av den nya byggnaden. (MÖD 2013-02-25 mål nr P 8650–12, MÖD 2014-12-11 mål nr P 1862–14, MÖD 2013-04-24 mål nr P 11217–12 och 2018-01-11 mål nr P 3331–17).

Ansökan avser nybyggnad av sex bostadshus, samt avstyckning av sex fastigheter, vilket inte kan definieras som ”lucktomt” eller komplettering till befintlig bebyggelse.

Kommunen kan avstå från planläggning i fall när det är fråga om mindre åtgärder som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där varken detaljplaneprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden, det vill säga när detaljplanen inte är den mest lämpade beslutsformen. Om de frågor som aktualiseras till följd av en bygglovspliktig åtgärd är så komplexa att det inte är möjligt att utreda dem inom ramen för ett bygglovsärende, finns det ett behov av att pröva åtgärden genom detaljplan. ([jfr prop. 2017/18:167 sid. 10, 15](#)).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 140

Förekomsten av befintlig bebyggelse aktualiserar i sig inte detaljplanekravet. Avgörande för detaljplanekravet är vilket inflytande samhället behöver över bebyggelsen och dess förändringar, samt i vilken omfattning allmänna eller enskilda intressen behöver beaktas. Detaljplan bör krävas för skyddsvärda bebyggelseområden av riksintresse samt om det behövs bestämmelser för att bevara eller trygga väsentliga drag i miljön.

Detaljplanen bör omfatta den reglering som behövs för en lämplig anknytning till bebyggelsen i grannskapet och kan därför avse både den nya och den befintliga bebyggelsen. (jfr prop. 2017/18:167 sid. 8-9 och prop. 1985/86:1 sid. 553 f.).

### 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).

För områden som inte omfattas av detaljplan, ska, enligt 9 kap. 31 § PBL, bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § eller 3 § PBL och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL om bestämmelserna om byggnadsverks placering och utformning m.m.

2 kap. 5 § PBL ställer krav på att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bl.a. med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

I varje kommun ska finnas en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och som utgör kommunens samlade bedömning av föreliggande markanvändningsintressen och bevarandeintressen. Översiktsplanen anger i stort hur mark- och vattenområdena är avsedda att användas och hur bebyggelseutvecklingen ska se ut. Översiktsplanen är endast vägledande och inte bindande för bygglovsprövningen. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Vid bygglovs eller förhandsbeskedsärenden utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska byggnadsnämnden göra en lokaliseringsprövning.

Lokaliseringsprövning är en prövning om en åtgärd är lämplig på en viss plats. Lokalisering kan jämföras med ordet placera som istället används för att ange en byggnads mer precisa plats inom ett avgränsat område (jfr prop. 1985/86:1 sid. 472).

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 140

För bygglovsansökningar utanför detaljplan eller områdesbestämmelser ska byggnadsnämnden pröva om åtgärden medför en lämplig mark- och vattenanvändning. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas Plan- och bygglag (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. Företräde 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).

Med beskaffenhet avses markens känslighet för påverkan, områdets kulturella förutsättningar, terrängens utseende, grundförhållanden med mera. Även mark- och vattenområdets ekologiska förutsättningar bör beaktas (jfr prop. 1985/86:1 sid. 470 och prop. 1985/86:3 sid. 48).

Fastigheten x ligger inom område som enligt översiktsplanen är utpekade som värde-trakter för skyddsvärda träd och våtmark, samt är inte avsedd för bostadsbebyggelse. Under sådana förhållanden anser Bygglövsenheten att den sökta åtgärden inte anses vara lämplig på fastigheten.

Anledning till att ansökan inte kan beviljas är följande:

- Åtgärden stämmer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen;
- Höga naturvärden;
- Åtgärden kommer att medföra kumulativ effekt i området. Östra delen av fastigheten finns inte någon bebyggelse och tillåtet förhandsbesked kommer att medföra successiv markförändring från obebyggt område till bostadstomter.
- detaljplanekravet p.g.a. högt bebyggelsestryck i det aktuella området (ett flertal ansökningar om förhandsbesked och bygglov prövades under senaste åren);
- Åtgärden antas medföra betydande miljöpåverkande och därför krävs detaljplan.

Enligt 4 kap. 2 § i PBL, ska bebyggelse prövas med detaljplan om åtgärden gäller:

- En ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.
- En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.
- Ett nytt byggnadsverk, som inte är ett vindkraftverk, vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 140

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken sorts åtgärder som ska utföras och hur omfattande de är. Även åtgärdernas omgivningspåverkan och behovet av att samordna fysiska förhållanden har betydelse. Den avsedda förändringen ska ha en viss volym och effekt för omgivningen. Kravet är alltså inte knutet till att ett visst antal byggnader ska uppföras (jfr prop. 1985/86:1 sid. 552).

Skälet till att det ställs krav på detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse är att en sådan bebyggelse vanligen ställer krav på gemensamma anordningar, till exempel gator eller avlopp, eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna reds ut, vilket kan göras i en detaljplan.

Utifrån det ovan anförda är bedömningen att den aktuella platsen inte är lämpad för sådan bebyggelse som ansökan om förhandsbesked avser, med hänsyn till kraven i 2 kap. PBL, 3 kap. och 4 kap. miljöbalken samt rekommendationerna i den gällande översiktsplanen.

Det allmänna intresset väger över sökandens intresse av att få uppföra fyra nya enbostadshus på fastigheten och åtgärden ska prövas med detaljplan.

### **Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse 2022-08-15  
Ansökan daterad 2022-04-27  
Nybyggnadskarta daterad 2022-04-27  
Marksektionsritningar daterade 2022-04-27  
Yttrande från sökande 2022-06-29

### **Protokollet skickas till**

x

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



§ 141

Dnr BYGG 2022-000335

## x, nybyggnad av två enbostadshus, 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. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
2. 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 x om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus i två våningar enligt marksektionsritning med garage inkom 2022-05-18. Befintlig fastighet är på 1 605 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 800 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Hampvägen. Befintligt bostadshus rives.

Fastigheten är belägen i området Landvetter cirka 1,5 km sydost om Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse, gränsar till område med detaljplan. I omgivningen finns bostadsområden.

### 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 bostäder, sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger inom utvecklingsområde enligt ÖP.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). 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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 141

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, men anger att det alltid ska göras en prövning av platsens lämplighet och förutsättningar för nya bostäder enligt 2 kap. PBL.

I principerna anges att grundläggande förutsättningar för att bevilja ett förhandsbesked är bland annat att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse och det ska kunna säkerställas tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur. En annan sådan förutsättning är att nya bostäder ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen.

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

#### ***Avlopp och vatten***

Fastigheten/fastigheterna ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten/fastigheterna kan få kommunalt vatten och avlopp.

#### **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 x, beträffande byggnadernas storlek och höjd, som måste anpassas och sänkas till befintliga markhöjder (enligt ägarna till x), samt tillkommande olägenhet i form av utökat insyn (för fastighet x).

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför att synpunkterna gällande byggnadens höjd och storlek kommer att beaktas under bygglovsskede av byggherren. Sökande strävar själv till både insynsskydd och avskildhet och anser inte att det med deras nya placering finns någon relevans för grannarna att bli oroliga för insyn.

Bebyggelse i detta område varierar både i form och storlek, närliggande fastigheter är bebyggda med 1 ½ och 2 – plans hus. Avstånd mellan byggnader på fastigheter x blir drygt 15 meter.

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 141

### 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, dvs. 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 § 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, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden 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 ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Sammantaget gör bygglovsenheten 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.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 141

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan och följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Förslaget är en lämplig komplettering till närliggande bebyggelse.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-15

Ansökan daterad 2022-05-18

Nybyggnadskarta daterad 2022-05-18

Marksektionsritningar daterad 2022-05-18

Yttrande från grannar

Yttrande från sökande 2022-07-15

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 142

Dnr BYGG 2022-000858

## x, nybyggnad av två enbostadshus, 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. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär.
2. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och 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.

Att utföra åtgärder på skyddsvärda träd såsom beskärning eller avverkning kräver tillstånd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808), MB.

För att få bedriva vattenverksamhet såsom att till exempel leda bort vatten kan kräva att du behöver göra en anmälan till Länsstyrelsen eller söka om tillstånd.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från x, om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på ca 250 m<sup>2</sup> i BYA i en våning med suterrängvåning inkom 2021-12-15 och kompletterades senast 2022-05-30. Befintlig fastighet är på 6 620 m<sup>2</sup> och de planerade avstyckningarna är på cirka 1 200 m<sup>2</sup> och 1 300 m<sup>2</sup>. Tillfarten till den västra fastigheten sker från den befintliga norra infarten från Hällingsjövägen och tillfarten till den östra fastigheten sker via Basåsvägen.

Fastigheten x är belägen i området Kyrkhult (Hällingsjö). Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omges av villabebyggelse. Platsen för de föreslagna avstyckningarna består av obebyggd mark, på fastigheten finns idag ett flerbostadshus och en lagerbyggnad.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 142

## Förutsättningar

### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Fastigheten ligger innanför utvecklingsområdet för Hällingsjö. Riktlinjerna för utvecklingsområdena i Härryda kommuns översiktsplan har en restriktiv hållning till tillkommande bostäder utanför detaljplanelagt område. Enligt befintlig översiktsplan ska bygglov innanför utvecklingsområdet ges endast enligt gällande detaljplan. Ansökan är således inte förenlig med gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen ligger även fastigheten inom ett markområde med användning skyddsområde vattentäkt, vattenskyddsområde.

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.

### *Trafikbuller*

Remiss har skickats till trafikverket som framför att de inte har något att erinra i ärendet eftersom nybyggnationerna inte kommer att placeras närmare väg 527 än befintligt flerbostadshus, det vill säga minst 20 meter från väggkant.

### *Förorenad mark*

Där de tilltänkta enbostadshusen ska byggas består marken av berg och det har inte legat någon verksamhet på den delen av fastigheten. Miljö- och hälsoskydd bedömer därför att inga åtgärder behövs, men skulle man under arbetets gång upptäcka misstänkta föroreningar så ska arbetet avslutas och de ska kontakta miljö- och hälsoskydd.

### *Avlopp och vatten*

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten kan få kommunalt vatten och avlopp.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 142

### 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 § 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, dvs. 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 § 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, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, anslutning till kommunal VA, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden 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 ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 142

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.

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

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

### **Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse 2022-08-15

Ansökan daterad 2021-12-15

Nybyggnadskarta daterad 2022-05-30

Marksektionsritningar daterad 2022-05-30

Yttrande från grannar

Yttrande från sökande

Yttrande från Trafikverket, Trafikenhet och miljö- och hälsoskydd

### **Protokollet skickas till**

x

### **Bilaga**

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 143

Dnr BYGG 2022-000243

## x, 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. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
2. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader

### Uppllysningar

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 x om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 100 m<sup>2</sup> i tvåplans eller 1,5-plans/suterränghus inkom 2022-04-07 och kompletterades senast 2022-06-20. Befintlig fastighet är på 68 012 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1 200 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via Hökabergsvägen.

Fastigheten är belägen i Skällared. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I området finns ett flertal bostäder. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt, skog.

### 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 användning utbyggnadsområde på lång sikt. Fastigheten ligger innanför utvecklingsområdet för Landvetter. Riktlinjerna för utvecklingsområdena i Härryda kommuns översiktsplan har en restriktiv hållning till tillkommande bostäder utanför detaljplanlagt område.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 143

Enligt befintlig översiktsplan ska bygglov innanför utvecklingsområdet ges endast enligt gällande detaljplan. Ansökan är således inte förenlig med gällande översiktsplan.

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.

#### ***Avlopp och vatten***

Fastigheten/fastigheterna ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten/fastigheterna kan få kommunalt vatten och avlopp.

#### ***Framkomlighet till tomt***

Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten har inte något att erinra i ärendet.

#### **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 § 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  
2022-08-30

---

Forts MBn § 143

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, dvs. 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 § som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutförande, 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, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, anslutning till kommunal VA, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bygglovsenheten bedömer att ansökan är förenlig med gällande översiktsplanåtgärden 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 ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Sammantaget gör bygglovsenheten 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.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 143

**Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse 2022-08-15

Ansökan daterad 2022-04-07

Nybyggnadskarta daterad 2022-06-20

Marksektionsritningar daterade 2022-05-03

Bullerutredning daterad 2022-06-20

Yttrande från grannar

Yttrande från Räddningstjänsten

**Protokollet skickas till**

x

**Bilaga**

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 144

Dnr BYGG 2022-000045

## x, nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

### Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden beslutar om att avslå ansökan om förhandsbesked.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från xom förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 108 m<sup>2</sup> och ett garage inkom 2022-01-22 och kompletterades senast 2022-03-14. Befintlig fastighet är på 1843 m<sup>2</sup>. Ingen avstyckning föreslås.

Fastigheten är belägen i området Åbydalen strax söder om Mölnlycke tätort. Tillfartsvägen till fastigheten sker via Åbydalsvägen och därefter en mindre enskild väg. Fastigheten Åbydalen 1:26 är obebyggd och består av skogsmark. Marken på fastigheten sluttar kraftigt åt söder och har en höjdskillnad på cirka 13 höjdmeter från den norra fastighetsgränsen till den södra.

Längs Åbydalsvägen ligger cirka 25 bostäder i form av enbostadshus längs framför allt norra sidan. Längs vägen finns även obebyggda fastigheter. Omgivningarna består av skogsmark.

Miljö- och bygglövsnämnden kommunicerade om avslag på ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus 2022-06-07 i beslut MBn § 110.

### *Inkomna synpunkter från sökande efter kommunikering*

Den sökande har inkommit med synpunkter i ärendet. Bygglövsenheten bemöter synpunkterna enligt följande:

Den sökande skriver att Åbydalsvägens lutning har varit densamma sedan vägen anlades på 1950-talet och att kommunen aldrig någon gång har ifrågasatt framkomligheten på huvudväg och sidovägar och att ett flertal bygglov har beviljats i Åbydalen. Åbydalens vägförening har 2020 anlagt ny beläggning, ny vägren, ytterligare mötesplatser och diken. Sökande och vägföreningen vill veta vilka åtgärder krävs för att vägens skick ska bedömas nöjsamt. Sökande skriver även att det finns möjliga alternativ för att underlätta tunga transporter till området genom en förlängning av Nysätervägen. Sökande instämmer med räddningstjänsten att Åbydalen borde detaljplaneras.

Bygglövsenhetens bedömning är att Åbydalen byggdes som ett fritidshusområde som senare har omvandlats till året runt bostäder. Bebyggelsestrycket har ökat enormt i kranskommunerna kring Göteborg de senaste åren och Åbydalen med dess lokalisering nära Mölnlycke är ett mycket attraktivt område.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 144

Bygglovsenheten har endast beviljat ett nytt hus längs Åbydalsvägen inom det senaste decenniet och det var ett ersättningshus. Därtill har ett antal bygglov för tillbyggnader beviljats då de inte har ansetts bidra till ökad trafik längs Åbydalsvägen. Bygglovsenhetens bedömning är att om nya bostäder beviljas i Åbydalen nu finns det en stor risk för en kumulativ effekt då det finns stora obebyggda områden som kan vara aktuella för avstyckningar i framtiden. För att lösa detta på bästa sätt instämmer bygglovsenheten med räddningstjänsten och sökande att området borde planläggas.

Kommunen har, som trafikenheten har skrivit i sitt yttrande, vissa standarder på vägar. Nya hus ska generellt inte beviljas där vägarna inte håller kommunens standard på max 10 % lutning och 3,5 meter bredd. Åbydalsvägen har en lutning upp till 28 % vilket innebär att vissa backkrön har skydd sikt.

Bygglovsenheten vidhåller sina åsikter att det inte är lämpligt med nybyggnationer i Åbydalen på grund av att vägarna i Åbydalen är för branta och har inte en acceptabel utformning utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet eller tillgänglighet.

## Förutsättningar

### *Översiktsplan*

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2012, är fastigheten placerad utanför utvecklingsområde och innanför sammanhållen bebyggelse.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). 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 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, men anger att det alltid ska göras en prövning av platsens lämplighet och förutsättningar för nya bostäder enligt 2 kap. PBL.

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 144

I principerna anges att grundläggande förutsättningar för att bevilja ett förhandsbesked är bland annat att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse och det ska kunna säkerställas tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur. En annan sådan förutsättning är att tillfartsvägen ska klara kapacitetsökning och tillgänglighetskrav.

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

#### ***Åbydalsvägens lutning och framkomlighet till tomt***

Åbydalsvägen är en enskild väg som nås via Benarebyvägen. Åbydalsvägen är cirka 850 meter lång med sträcker sig genom området Åbydalen och är tillfartsväg för samtliga fastigheter. Åbydalsvägen är inte genomfartsväg och slutar vid adress Åbydalsvägen 65. Fastigheten Åbydalen 1:26 nås via Åbydalsvägen och därefter en mindre enskild väg som har en kraftig kurva åt höger och sluttar brant upp till den nya infartsvägen till det föreslagna huset. Den mindre vägens utseende och skick kan beskrivas som en smal avverkningsväg utan beläggning av grus eller asfalt. Av Trafikverksamhetens kartunderlag i yttrandet nedan framgår att den mindre avtagsvägen från har en lutning som till första delen är 6-17% och till andra delen är 15-25%.

#### ***Trafikverksamhetens synpunkter***

Remiss har skickats till Trafikverksamheten, Härryda kommun, för synpunkter angående Åbydalsvägen och tillkommande trafikökning i samband med nya bostäder. Trafikverksamheten skriver följande i sitt yttrande:

Åbydalsvägen är enfilig, ca 2,5 – 3,0 meter, utan vägrenar vilket innebär att två bilar inte kan mötas utanför mötesplatserna. Området är kuperat och det gäller även vägarna. På huvudvägen som går i öst-västlig riktning finns två höjder där sikten framåt är obefintlig när man kör upp för backarna upp till högsta punkten. I Åbydalsvägens öst-västliga riktning varierar lutningarna kraftigt. I den östliga delen är lutningarna ca 6 - 22 %. I mitten är det ett flackare parti där ån rinner. I den västliga delen är lutningarna ca 10 - 28 %. I nord-sydlig riktning går stickvägar in till flera fastigheter. Dessa stickvägar lutar kraftigt, i vissa fall upp till 25 %.

Trafikverksamhetens utlåtande: I kommunens översiktsplan beskrivs i kapitlet bebyggelseutveckling hur nya bostäder utanför detaljplan ska lokaliseras. Där beskrivs att tillfartsväg ska vara minst 3,5 m bred och bör ha en lutning på max 10 %. Delar av vägnätet i Åbydalen uppfyller inte dessa krav, med avseende på vägbredd och väglutning. Avstegen innebär försämrad framkomlighet och tillgänglighet i området för exempelvis räddningstjänst, ambulans, färdtjänst och hemtjänst. Branta lutningar och smala vägar påverkar också trafiksäkerheten i området, bland annat genom att sikten är obefintlig på delar av vägnätet.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 144

Trafikverksamhetens bedömning av vägarna i Åbydalen är att de inte har en acceptabel utformning utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet eller tillgänglighet. Trafikverksamheten anser därför inte att det är lämpligt med en trafikökning i området med nuvarande vägutformning.

### ***Räddningstjänstens synpunkter***

Remiss har skickats till Räddningstjänsten Storgöteborg för synpunkter gällande framkomlighet för utryckningsfordon. Bygglovsenheten efterfrågade synpunkter från räddningstjänsten om det sker en sammantaget större nybyggnation med flera nya bostäder i området Åbydalen eftersom det vid den aktuella tiden fanns tre ansökningar om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus inne för prövning. Räddningstjänsten svarade följande:

Vägens lutning i sin nuvarande sträckning är ett problem och i detta ärende, med en sammantaget större nybyggnation med flera nya bostäder är vår ståndpunkt att inte bevilja bygglov.

Vår ståndpunkt grundas på följande: Vid exploatering där bebyggelsen är att betrakta som sammanhållen bebyggelse (minst tre byggnader på minst två tomter) ska enligt Plan- och bygglagen detaljplanekravet träda i kraft. Normalt är kommunens trafik- eller gatukontor med i planarbetet och nya vägar utformas enligt lämpliga riktlinjer vilket innebär att det sällan blir problem med framkomligheten. I dessa fall anser RSG att vägars längslutning inte bör överstiga 8 %. (enligt TRV)

Vid tidigare hantering av ärenden x har vi mycket riktigt gjort större avsteg, detta grundats på att det då var nybyggnation av enstaka enbostadshus. Vid granskning av befintliga vägars lutning bedöms dessa för att avgöra om de tillgodoser framkomlighet. Även mindre anslutningsvägar bedöms på samma sätt. RSG anser att maximal längslutning som kan godtas i dessa fall är max 18 %. För tillkommande mindre anslutningsvägar anser RSG att medellutning inte ska överstiga den befintliga vägens längslutning.

Vi rekommenderar starkt att en detaljplan för området tas fram, där nyanläggning av väg, vatten/avlopp är upptagen samt nyanläggning av vändplats vid x längst upp i området. Planen bör även innehålla och beskriva en lösning gällande brandvattenförsörjning. Detta skulle medföra en tydligare hantering samt ev. möjliggöra att området kan bebyggas.

Den sökande har bemött räddningstjänstens synpunkter och menar att räddningstjänsten har gjort undantag för enstaka enbostadshus tidigare och hänvisar till ett av de yttranden som räddningstjänsten lämnat i ett ärende om förhandsbesked för fastigheten x. Den sökande framför att x är en gammal fastighet bildad under 1940-talet och att det är viktigt att fastighetsägarna behandlas likvärdigt under samma period.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

Forts MBn § 144

***Bygglovsenhetens bedömning av framkomlighet och trafiksäkerhet***

Bygglovsenheten har i sin prövning av detta ärende gjort en sammanvägd bedömning av räddningstjänstens yttrande samt Trafikverksamhetens synpunkter för att göra en rättvisande bedömning av framkomlighet och trafiksäkerhet i området Åbydalen som helhet.

Bygglovsenheten har prövat om det är lämpligt att bevilja förhandsbesked eller bygglov för nya bostäder i området över huvud taget.

I sin bedömning har bygglovsenheten vägt in att området Åbydalen genom sitt läge nära Mölnlycke tätort och genom att det finns flera obebyggda tomter ett förväntat högt framtida bebyggelsetryck för nya bostäder.

Bygglovsenheten har besökt platsen tillsammans med Miljö- och bygglovsnämnden för att bilda sig en uppfattning om vägarnas tillstånd och området som helhet.

Slutsatsen av bygglovsenhetens bedömning är att på grund av vägarna i Åbydalen är det inte lämpligt med ytterligare bostäder i området. Åbydalsvägen uppfyller inte kraven om maximalt 10% lutning på tillfartsvägar som anges i översiktsplanen och inte heller räddningstjänstens maximala längdlutningsvärde på 18%. Bygglovsenheten stödjer sig mot räddningstjänstens rekommendation att vid ”sammantaget större nybyggnation med flera nya bostäder är vår ståndpunkt att inte bevilja bygglov”.

Bygglovsenheten anser även att Trafikverksamhetens slutsats väger tungt i bedömning av lämpligheten med tillkommande nya bostäder i området då de anser att ”vägarna i Åbydalen har inte en acceptabel utformning utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet eller tillgänglighet”.

**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).

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan eller med de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige (§82/2018-05-02).

Vägarna i Åbydalen är för branta och har inte en acceptabel utformning utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet eller tillgänglighet. Åbydalsvägen ger inte tillräcklig framkomlighet för utryckningsfordon eller andra samhällsviktiga transporter. Lutningen på vägen uppfyller inte kraven om maximalt 10% lutning på tillfartsvägar som anges i översiktsplanen och inte heller räddningstjänstens maximala längdlutningsvärde på 18%.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 144

Ansökan uppfyller inte 2 kap. 5 § PBL om att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. Ansökan uppfyller heller inte 2 kap. 6 § PBL som anger att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Det finns därför inte tillräckliga förutsättningar för utökad bostadsbyggnation i området Åbydalen genom enstaka förhandsbesked.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-16  
Ansökningsblankett, 2022-01-22  
Nybyggnadskarta, 2022-02-07  
Yttrande räddningstjänsten, 2022-02-22  
Yttrande från kommunen, Trafikenheten 2022-05-16  
Yttrande från sökande, 2022-03-14  
Inkomna synpunkter från sökande, 2022-08-10

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 145

Dnr BYGG 2021-000750

## x, nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

### Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden beslutar om att avslå ansökan om förhandsbesked.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från x om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 150 m<sup>2</sup> i tre våningar och garage på cirka 45 m<sup>2</sup> inkom 2021-10-22 och kompletterades senast 2022-05-18. Befintlig fastighet är på cirka 79 hektar och planerade avstyckningar är på cirka 1500 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Pinntorpsvägen.

Fastigheten är belägen i området Pinntorp cirka 3 km norr om centrala Landvetter. Pinntorp består av ett bostadsområde med friliggande villor som omges av skog och naturområden. De tre föreslagna nya tomterna ligger längs östra sidan av Pinntorpsvägen som leder genom området. På den aktuella platsen sluttar marken från Pinntorpsvägen brant ned mot våtmarksområdet Lundsmossen som breder ut sig i östlig riktning. Västra delen av tomtytan utgörs av den branta slänten från vägen där bostadshus och garage samt infart är placerade. Östra delen av tomtytan ligger inom våtmarksområdet. Enligt förslaget är denna del obebyggd och bildar den kvarstående yta som kan användas för utevistelse till bostäderna. Här är marken sank och blöt och bevuxen med tall.

Miljö- och bygglövsnämnden kommunicerade om avslag på ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av tre enbostadshus 2022-06-07 i beslut MBn § 111.

### *Inkomna synpunkter från sökande efter kommunikering*

Den sökande har inkommit med en överklagan. Ett beslut om kommunikering kan inte överklagas och har därmed inte skickats in till Länsstyrelsen.

Bygglövsenheten bedömer att skrivelsen är ett svar på kommunikeringen. Bygglövsenheten gör bedömningen att den inkomna skrivelsen innehåller i stora drag samma punkter som den tidigare inkomna skrivelsen som är redovisad längre ner i beslutet under *Synpunkter från den sökande angående påverkan på naturvärden*.

Bygglövsenheten har under rubriken *Samlad bedömning av påverkan på naturvärden* bemött dessa synpunkter.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 145

## Förutsättningar

### *Översiktsplan*

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2012, är fastigheten placerad utanför utvecklingsområde och innanför sammanhållen bebyggelse.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). 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 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, men anger att det alltid ska göras en prövning av platsens lämplighet och förutsättningar för nya bostäder enligt 2 kap. PBL.

I principerna anges att grundläggande förutsättningar för att bevilja ett förhandsbesked är bland annat att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse och det ska kunna säkerställas tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur. En annan sådan förutsättning är att nya bostäder ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen.

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

### *Naturvård*

Fastigheten ligger i västra utkanten av våtmarksområdet Lundsmossen.

Lundsmossen är ett naturområde med hänsynsnivå 3 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Riktlinje för hänsynsnivå 3 är att eventuell exploatering ska föregås av detaljplan där största möjliga hänsyn tas till utpekade naturvärden. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till naturvärdena.

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 145

Naturområde Lundsmossen beskrivs på följande vis i inventeringen som ligger till grund för naturvårdsplanen: Centralt myrmark med långsamt rinnande vatten. I kanterna växer framförallt senvuxen tall. Runt myren finns blandskog med tall, gran, björk och al. Trädklädd gammal torvtäkt. Naturvärdena motiveras som att landskapet i stort har värden för bland annat tjäder. Varierad markfuktighet & förekomst av enstaka naturvårdsarter. Kontinuitet av fuktstörning. Flera tallar runt 150 år. Storleken positivt. Myren i norr har högst värden (naturlighet) samt myren med öppna vattenspeglar.

Lundsmossen är även upptagen i en nyligen genomförd våtmarksinventering i kommunen som en våtmark där det bör ske restaureringsåtgärder för fortsatt hävd (Kartläggning av påverkade våtmarker i Härryda kommun, 2021). Lundsmossen beskrivs på följande vis: Området utgörs av sammanhängande högmossar med två centralt belägna tjärnar: Norra- och Södra Lundtjärnen. Stentjärnsbäcken rinner i sydlig riktning genom området och passerar vattenfyllda torvtäktsbassänger.

Området har varit föremål för torvtäktsverksamhet som pågått under tidigt 1900-tal. Områdets utflöde ligger strax söder om torvtäktena och vattnet leds därefter vidare i ett vägdike i sydlig riktning förbi ett idrottsområde. Kraftig utdikning och torvtäkter ger en stor hydrologisk påverkan. Igenväxningen har gått långt och fastmarken består nu till största del av barrblandskog.

Enligt våtmarksinventeringen föreslås Lundsmossen att röjas på vegetation för att göra det mer tillgängligt och gynna biologisk mångfald. Våtmarksinventeringen anger att området har stor potential för friluftslivet och skulle kunna anpassas för att gynna detta.

Ärendet har beretts tillsammans med den av kommunen anlitade ekolog som är kontaktperson inom naturvårdsfrågor och som framför följande synpunkter: Våtmarken Lundsmossen har stora naturvärden. Då det rör sig om en tidigare torvtäck fungerar mossen även som ett kollager och det är inte lämpligt att bryta torv för att tex. anlägga tomtmark.

Ekologen framför att det är viktigt att bedöma vad som gynnar kommunen bäst i detta fall: omfattande ekosystemtjänster i form av hushållning av vatten och kollager i torven samt biologisk mångfald, eller ett fåtal bostäder. Det torde vara mer aktuellt att avsätta mossen för restaurering och prioritera andra ytor för bostäder. Restaurering av mossen skulle bidra med stora värden, framför allt i form av de ekosystemtjänster som redovisas i våtmarksinventeringen men över tid skulle antagligen även rekreation gynnas.

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 145

***Synpunkter från den sökande angående påverkan på naturvärden***

Den yta som ansökan avser utgörs av cirka 4500 kvadratmeter och är idag obebyggd. Ytan avses att styckas för i tre vilket ger en tomtstorlek om ca 1500 kvm per tomt. Ytan väster om de föreslagna tomterna utgörs idag av Pinntorpsvägen, öster om föreslagen placering utgörs av Lundsmossen och söder om tomterna består av småhusbebyggelse och nyligen uppfört enbostadshus på fastigheten

x. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt översiktsplanen ligger området under kategorin övrig mark med angränsande bebyggelse som ingår i omvandlingsområde. Det innebär att kommunalt VA planeras att byggas i framtiden.

I aktuellt ärende innebär förslaget enbart en begränsad komplettering av redan befintlig bebyggelse i området. Den nya bebyggelsen är tänkt att lokaliseras i anslutning till befintlig småhusbebyggelse där uppfarter till husen ansluts till den befintliga vägen, Pinntorpsvägen.

Att bebygga våtmarker har historiskt inte ansetts vara lämpligt. Dock har avsikten aldrig uttalats att exploatera våtmarken. Placering av husen (se markplaneringsritningar) har skett med hänsyn till var våtmarken slutar i väster och husen avser att anlägga parkeringsplatser, uteplats m.m. på den västra sidan av tomterna. Då marken sluttar ned mot våtmarken kommer marken att fyllas upp till en lämplig nivå för placering av sluttningshus. Uppfyllanden kommer bidra med en ökad infiltration av dagvatten och fungera som fördröjning innan dagvattnet når den inventerade våtmarken. Se de inlämnade ritningarna för förhandsbesked.

Det ineliggande förslaget placeras mellan lundsmossen och pinntorpsvägen. Enligt Sveriges Länskarta finns inga naturskyddsbestämmelser över området. Det är heller inte ett skyddat kulturmiljölandskap. Det finns således inga hinder enligt länsstyrelsens bestämmelser.

***Samlad bedömning av påverkan på naturvärden***

Bygglovsenhetens sammanlagda bedömning av ansökan och dess påverkan på naturvärdena är att de planerade nya bostäderna och utbredning av tomtmark riskerar att påverka Lundsmossen och de dokumenterade naturvärden som där finns på ett negativt sätt. Till grund för bygglovsenhetens bedömning ligger kommunens naturvårdsplan, våtmarksinventering samt utlåtande av ekolog. De tre föreslagna tomterna ligger i västra kantzonen av mossen och enligt förslaget tar tomtytan delvis mossen i anspråk som dess utbredning är kartlagd i naturvårdsplanen och våtmarksinventeringen.

Att anlägga tomtmark på mossen är inte lämpligt eftersom det innebär att tomtytan tar del av naturområdet och mossen i anspråk för privat tomtmark som potentiellt kan bebyggas med komplementbyggnader eller anläggas med tex. gräsmatta för utevistelse till bostaden.

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

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 145

Den tomtyta som är kvar åt väster, utanför mossen åt Pinntorpsvägen, är för begränsad till sin storlek samt olämplig på grund av den branta lutningen för att rymma bostad, infart, enskild avloppsanläggning, garage och plats för utevistelse. En uppfyllnad av denna yta skulle medföra att ett brant stup bildas mot mossen.

### 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) PBL och åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808) MB.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan och följer inte de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Bedömningen är att ansökan medför negativ påverkan på naturvärden på platsen genom att föreslagna tomter tar delar av våtmarksområdet i anspråk som tomtmark. Ansökan är därmed inte förenlig med bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL om att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpligt med hänsyn till naturvärden på platsen. Ansökan är heller inte förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken om god hushållning som anger att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål med hänsyn till beskaffenhet och läge är mest lämpade för samt att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess naturvärden så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön enligt 3 kap. 1 och 6 § MB.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL bör företräde ges åt de naturvärden som finns på platsen framför att bebygga platsen med enskilda bostäder.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-08-16

Ansökan daterad 2021-10-22

Marplaneringsritning daterad 2022-03-14

Marksektionsritningar daterad 2022-03-14

Yttrande från sökande 2022-05-18

Yttrande från ekolog, 2022-03-21

Inkomna synpunkter från sökande efter kommunikeringen, 2022-07-06

### Protokollet skickas till

x

### Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

§ 146

Dnr BYGG 2022-000146

## x nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

### Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden beslutar om att avslå ansökan om förhandsbesked.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från x om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på 75-150 m<sup>2</sup> i en våning och i en våning med suterrängvåning inkom 2022-03-08 och kompletterades senast 2022-05-06. Befintlig fastighet är på 54 635 m<sup>2</sup> och planerade avstyckningar är på cirka 2 500 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg fram till fastighet x.

Fastigheten är belägen i området Aleslätten cirka nordöst om Landvetter flygplats. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Intill finns enstaka villor och omgivningen består i övrigt av skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skogsmark och delvis betesmark.

Den sökande har angett att de har önskemål att stycka av och låta bygga hus till familjens barn. De framför att det är känt att området klassas som bullerstört men att de inte störs av flygplatsen.

Miljö- och bygglövsnämnden kommunicerade om avslag på ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus 2022-06-07 i beslut MBn § 113.

### *Inkomna synpunkter från sökande efter kommunikering*

Den sökande har inkommit med samma skrivelse som innan där man skriver att fastigheten har ärvt och att det är välkänt att området är bullerstört från flygplatsen, men att flygplatsen inte stör på något sätt. Bygglövsenhetens bedömning är att innan områdesbestämmelserna är upphävda kan inte ett förhandsbesked beviljas på fastigheten. Det pågår ett arbete med att upphäva dessa områdesbestämmelser så sökande har möjlighet att inkomma med en ny ansökan om förhandsbesked efter upphävandet.

### Förutsättningar

#### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-08-30

---

Forts MBn § 146

### ***Flygbuller***

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, generalplan för Landvetters flygplats, fastställd 1980-03-27. Ansökan är inte förenlig med områdesbestämmelserna då den ligger inom ett område med användning TIjs-2 som omfattar flygbullerzon och får endast användas för jord- och skogsbrukets behov. Inom sådant område får inte nybyggnation av bostäder ske.

### **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).

Ansökan är inte förenlig med gällande områdesbestämmelser, generalplan för Landvetter flygplats (fastställd 1980-03-27), eftersom fastigheten ligger inom område som inte får bebyggas med nya bostäder.

### **Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse 2022-08-16  
Ansökan daterad 2022-03-08  
Nybyggnadskarta daterad 2022-05-06  
Marksektionsritningar daterad 2022-05-06  
Yttrande från sökande daterad 2022-05-06  
Synpunkter från sökande inkommen 2022-06-20

### **Protokollet skickas till**

x

### **Bilaga**

Hur man överklagar

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



---

§ 147

## Informationsärende bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden har tagit del av information om följande:

- a) Redovisning av delegationsbeslut  
- x, tillsynsärende
- b) Domar och överklaganden

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

§ 148

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

## Anmälan av delegationsbeslut

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges delegationsbeslut

- från bygglovsenheten daterad 2022-08-07
- från miljö och hälsoskydd, MH §§ 340A, 341A, 347-446

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 149

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0143/20

## Anmälan av delgivningar och överklaganden

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Överklagande lov redovisas under ovanstående diarienummer.

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