

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Plats och tid

Rådasjön kl. 16:00-20:19

Beslutande ledamöter

Martin Tengfjord (SP) (ordförande)

Grim Pedersen (M) (1:e vice ordförande)

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

Hans Jakobsson (C)

Oskar Sköld (S)

Linda Lyckbell (MP)

Peter Arvidsson (SD) §27, §§30-42

Rickard Rosengren (M) ersätter Peter Arvidsson (SD) §26, §28

Ej tjänstgörande ersättare

Rickard Rosengren (M) §27, §§29-42

Rolf Jigfelt (KD)

Sven-Åke Hallgren (V)

Övriga närvarande

Zelda Thunberg (nämndsekreterare)

Oskar Anlend (kommunsekreterare)

Ulrika Ljungman (miljöskyddsinspektör) §§26-32

Thomas Hammarlund, (enhetschef miljö)

Maja Andersson, (verksamhetschef plan- och bygglov)

Ulrica von Pfaler, (stadsarkitekt)

Irina Engström, (bygglovsarkitekt) §§26-38

Emelie Ström Mattson, (bygglovsarkitekt) §§26-32

Rafed Baban (projektledare) §§26-32

Anna Sofia Wannerskog (planarkitekt) §§26-38

Justeringens plats och tid

Kansliet, kommunhuset, 2023-03-06 15.00

Protokollet omfattar

§§26-28 §§30-42

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum
2023-03-01



Sekreterare

Zelda Thunberg

Ordförande

Martin Tengfjord

Justerande

Lena Fredriksson

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

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

Sammanträdesdatum
2023-03-01

BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2023-03-01		
Datum då anslag sätts upp	2023-03-07	Datum då anslag tas ner	2023-03-29
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Zelda Thunberg		

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

ÄRENDELISTA

- §26 Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare
- §27 Anmälan av jäv
- §28 Informationsärenden miljö
- §30 [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §31 [REDACTED], ändrad användning av parkering uttjänta fordon till parkering av fordon
- §32 Informationsärenden bygglov
- §33 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §34 [REDACTED], nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §35 [REDACTED] nybyggnad av ett/två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §36 [REDACTED] nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §37 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §38 [REDACTED] nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §39 Informationsärenden bygglov
- §40 Informationsärenden miljö
- §41 Delegationsbeslut
- §42 Delgivningar och överklaganden

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 26

Fastställande av dagordning och protokolljusterare

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar:

- Ärende 8, [REDACTED] 1 enbostadshus, förhandsbesked, utgår.
- Informationsärende under ärende 13, Vattenskyddsområden inom kommunen, tas upp som första ärende på dagordningen.
- Anmälan av delegationsbeslut tas upp som ärende 14. Delgivningar och överklagande tas upp som ärende 15
- I ärende 4 tillkommer redovisning av delegationsärende.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 27

Anmälan av jäv

Beslut

Inga ledamöter eller ersättare anmäler jäv.

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

§ 28

Informationsärenden miljö

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- Vattenskyddsområden inom kommunen

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

§ 30

Dnr BYGG 2022 000629

██████████ 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 befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.

Reservation

Linda Lyckbell (MP) reserverar sig mot beslutet.

Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas, enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 180 m² inkom den 15 oktober 2022 och kompletterades senast den 6 februari 2023. Befintlig fastighet är på 1 648 053 m² och planerad avstyckning är på cirka 2300 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via enskild väg 2611 som förvaltas av Vägsöks vägförening.

Fastigheten är belägen nordväst om ██████████ i området ██████████ cirka 500 m väster om ██████████. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor, en trävaruhandel och skogsmark i norr. Platsen för den föreslagna avstyckningen utgörs idag av skogsmark. Den planerade avstyckningen ligger ca 500 meter från närmsta hållplatsen för kollektivtrafik, och ca 1 km till hållplats för skolbuss.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt rekommendationerna i ÖP 2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och i närheten av kollektivtrafik.

Avlopp och vatten

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

Rådighet över tillfartsväg

Sökanden bedöms ha rådighet över tillfartsvägen som enligt förslaget placeras på stamfastigheten [REDACTED]. Fastighetsägaren till [REDACTED] har inte inkommit med någon erinran mot förslaget.

Flygbuller

Fastigheten ligger utanför det område som angetts som influensområde med hänsyn till buller från riksintresset Landvetter flygplats.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser generalplan för Landvetters flygplats, fastställd 1980-03-27. Ansökan är förenlig med de undantagsbestämmelserna som började gälla 2007 då den ligger inom ett område med användning (b) och utanför område med nybyggnadsförbud.

Jord- och markförhållanden

Fastighetens jordart utgörs mestadels av fast berg.

Kulturmiljö och anpassning till landskapet

Fastigheten ligger i utkanten av ett större kulturmiljöområde "Kulturmiljöer utmed drumlinen" som finns med i Härryda kommuns kulturmiljöprogram.

Området beskrivs följande: Mellan Ingsjön och Nedsjön löper en åsrygg, eller drumlin, som rymmer höga natur- och kulturvärden. Kulturmiljön sträcker sig från Eskilsby i sydväst till Huvdaby i nordost och omfattar agrar by- och gårdsbebyggelse och ett rikt kulturlandskap med lång nyttjandekontinuitet. Kulturmiljöerna länkas samman genom sina lägen utmed drumlinen och genom landsvägen, som löper utmed dess längd.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

██████████ är mycket vackert beläget på en flack ås med i huvudsak välbevarad bostadsbebyggelse från sekelskiftet 1900 samt från 1800-talets förra hälft. Vägar och stengårdsgårdar utgör värdefulla inslag i miljön. Vålhållet kulturlandskap.

Natur och friluftsliv

Fastigheten ligger inom naturområde värdefullt landskap ██████████ 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.

Områdets värden beskrivs följande:

Drumlin med öppet odlingslandskap kring några högt belägna gårdar. Huvuddelen av de gamla åkrarna i söder jämte intilliggande skogsbestånd hästbetas idag. Området inkluderar gårdsmiljöer med skyddsvärda hamlade träd, hålträd och grova träd av flera arter. Partier av de gamla åkrarna, vägrenar och impediment hyser intressant hävdflora med arter som vit fetknopp, brudborste, rödklint och smörbollor, liksom betade buskar av trubbhagtorn och slån. Fin miljö för jordbrukslandskapets fåglar. Ormvråk häckar på Gärdesmossen intill. Värdefull landskapsbild.

Hänsyn och skötsel

Stor hänsyn bör tas till förutsättningarna för fortsatt drift av jordbruksföretag. Fortsatt hävd av befintliga ännu hävdade marker bör uppmuntras, liksom restaurering av igenväxande marker. Stor hänsyn bör tas till randzoner, vägrenar, odlingsimpediment och till lövträd i kulturlandskapet.

Fastigheten är belägen inom område utpekat som grön länk Eskilsby-Huvdabystråket. De regionala gröna kilarna utgörs av de större sammanhängande skogs- och jordbrukslandskap som når djupt in mot det sammanhängande stadsområdet. De större sammanhängande grönområdena bidrar till Göteborgsregionens attraktionskraft, varför de är av betydande gemensamt intresse. I de gröna kilarna finns även jord- och skogsbruk, i många fall med stora kulturhistoriska värden.

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

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808).

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-14

Ansökan daterad 2022-10-15

Nyttjanderättskarta, situationsplan daterad 2022-02-06

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår, med instämmande av Peter Arvidsson (SD), att miljö- och bygglovsnämnden, i enlighet med förvaltningens förslag, 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 befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.

Linda Lyckbell (MP) förslår att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden bifaller Martin Tengfjords förslag.

Protokollet skickas till

██

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

████████████████████, ändrad användning av parkering uttjänta fordon till parkering av fordon

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerar om att avslå ansökan om bygglov.

Beskrivning av ärendet

Den 20 april 2022 inkom ansökan om bygglov för ändrad användning från parkering för uttjänta fordon till parkering av fordon på den aktuella fastigheten.

På fastigheten bedrivs en bilreparationsverkstad som ligger ca två km nordöst om Härryda. Tillfartsvägen från Härrydavägen har en dålig standard då den är smal och ojämn.

Förutsättningar

Tillsynsärende

Redan den 11 augusti 2021 fick bygglovsenheten kännedom om att delar av fastigheten ██████ används som parkering i kommersiellt syfte. Åtgärden kräver bygglov vilket saknades. Ett tillsynsärende BYGG 2022-000241 initierades. Vid tillfället stod ca 70 bilar parkerade på området och enligt googlemaps.se var området markerat med P och texten Landvetter Lågprisparkering AB.

Översiktsplan

För fastigheten gäller översiktsplan 2012 (ÖP), vilken vunnit laga kraft 2012-07-20. Enligt gällande ÖP ligger fastigheten inom ett område som benämns som övrig mark med skogsbruk. Fastigheten ligger även inom influensområde för buller från riksintresset Landvetter flygplats.

Områdesbestämmelser

Fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser generalplan för Landvetters flygplats, fastställd 1980-03-27 som anger att området omfattar TIjs-1 flygbullerzon och får endast användas för jord- och skogsbruk.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Motivering till beslut

Enligt plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap. 1 § 8 krävs det bygglov för att anordna parkeringsplatser. Innan miljö- och bygglovsnämnden beslutar om rättelseföreläggande för en lovpliktig åtgärd måste nämnden först ta ställning till om bygglov kan beviljas.

I tillsynsärendet BYGG 2022-000241 gjordes bedömningen att bygglov inte kan beviljas för parkering på aktuell fastighet då åtgärden inte är förenlig med områdesbestämmelserna som anger att området omfattas av flygbullerzon endast får användas för jord- och skogsbruk.

Ansökan är inte heller förenlig med gällande ÖP som anger att området endast får användas för jord- och skogsbruk och tillfartsvägen till fastigheten är av mycket dålig standard. Eftersom förutsättningarna är oförändrade blir bedömningen den samma som i det tidigare ärendet, att bygglov för parkering inte kan beviljas.

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-10
Ansökningsblankett, inkommen 2022-04-20
Nybyggnadskarta, inkommen 2022-04-20
Registreringsbevis, inkommen 2022-04-20
Skrivelse, inkommen 2022-04-20
Tillsynsbesök, 2022-02-08
Tjänsteskrivelse rättelseföreläggande, 2022-02-08

Protokollet skickas till

██

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

§ 32

Informationsärenden bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- Delegationsärende, startbesked [REDACTED] förlängning
- Hällingsjö tätort kulturmiljöutredning, Studentarbete
- [REDACTED], Pågående byggnation
- Lovplikt för solcellspanelerpolicy
- [REDACTED], 8 enbostadshus förhandsbesked
- [REDACTED], 4 enbostadshus, förhandsbesked

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

§ 33

Dnr BYGG 2021 000760

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

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked.

Reservationer

Linda Lyckbell (MP), Lena Fredriksson (S) och Oskar Sköld (S) reserverar sig mot beslutet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 140 m² inkom den 29 oktober 2021 och kompletterades senast den 6 december 2021. Befintlig fastighet är på 77 776 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 885 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Vårbruksvägen.

Fastigheten är belägen i området [REDACTED] cirka 1,5 km Nordväst om Landvetter tätort. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse på landsbygden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av jordbruksmark.

Den 8 november 2022 kommunicerade nämnden om avslag genom § 172

Den 4 januari 2023 återremitterades ansökan för att skicka remiss till berörda sakägare.

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 värdefull natur (hänsynsnivå 2), jordbruksmark. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 2, enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Riktlinje hänsynsnivå 2: Exploatering i hänsynsnivå 2-områden bör undvikas. Exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. I norra kanten av det sökta förhandsbeskedet finns ett dike som omfattas av generellt biotopskydd.

Remiss ekolog

Remiss har skickats till kommunekolog/kommunens kontaktperson inom naturvårdsfrågor som framför följande synpunkter. Området består enligt bilderna av tidigare slätter/betesmark. Även historiska flygfoton från 1960–70 talet visar på jordbruksmark på platsen. Det är något stenig och tuvig miljö vilket kan tyda på lämningar såsom odlingsrösen mm kan finnas på platsen. Ett förhandsbesked kommer påverka landskapsbilden för kulturmiljön på platsen.

Remiss till Bohusläns museum

Bohusläns museum bedömer att föreslagen byggnation inte kommer att komma i konflikt med områdets kända fornlämningar och lämnar förslaget utan erinran ur fornlämningsperspektiv. Det föreslagna läget ligger på ett impediment inom ett småskaligt odlingslandskapsavsnitt, präglad av det tidiga 1900-talets åkerbruk under Gökskulla Nordgården. Bebyggelseutvecklingen i Landvetter gör att dessa landskapstyper blir alltmer ovanliga.

Det föreslagna huset bör anpassas till omgivande landskap vad gäller byggnadsvolym och placering. Byggnaden bör placeras på ett sådant sätt att den inte uppfattas som dominerande i landskapet. Byggnaden bör ej vara högre än 1,5 plan och av trä. Huset bör ges en utformning som anknyter till den lokala byggnadstraditionen för landsbygdsbebyggelse. Ytterligare tillkommande bebyggelse norr om Vårbruksvägen, i synnerhet i dess östra delar, är olämpligt ur kulturmiljöperspektiv, med hänsyn till kulturlandskapet och fornlämningarna.

Jordbruksmark

Det föreslagna bostadshuset ligger på mark som enligt kommunens kartläggning av jordbruksmark ligger på brukningsvärd jordbruksmark, åker. Jordbruksmark har ett starkt skydd enligt Miljöbalken och inga nya enstaka bostäder får ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk enligt Härryda kommuns jordbruksmarksinventering (rapport Utredning av jordbruksmark enligt Härryda kommun 2020-11-09). Enligt Bohusläns museums yttrande omfattas den aktuella platsen av impediment. Inom jordbruket kallas mark som är obrukbar för åkerbruk, impediment.

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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Landskapet karaktäriseras av ett öppet impediment inom ett småskaligt odlingslandskapsavsnitt. Bedömningen är att den planerade åtgärden är olämplig på den aktuella platsen, samt inte förenlig med översiktsplanen. Den föreslagna åtgärden innebär tillkomsten av ny bostadsbebyggelse. Många likadana omvandlingar ger en kumulativ effekt som inte bedöms förenlig med översiktsplanen, samt kommer påverka landskapsbilden för kulturmiljön och naturvärden på platsen. En enstaka ändrad användning ger inte så stor påverkan, men den samlade påverkan vid många likadana omvandlingar är stor. Likabehandlingsprincipen, att alla liknande ansökningar ska behandlas på samma sätt, innebär att den kumulativa effekten ska ligga till grund för bedömningen.

Remiss till Härryda energi

Härryda Energi har i dagsläget en 10kV ledning som går över fastigheten och den inritade byggnaden. Denna ska raderas i ett projekt som startar under våren 2022. Färdigställande planeras vara klara under 2022. Då ledningen är raserad finns inga hinder för att bygga på fastigheten.

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

Nämnden beslutar på sammanträdet att bevilja ansökan om förhandsbesked med följande motivering

- Risken för kumulativ effekt, pga högt bebyggelsetryck, är begränsad då närområdet i övrigt utgörs jordbruksmark och naturskyddsområde.
- Ingen negativ påverkan på naturområden då byggnaden placeras på impediment.
- Ingen negativ påverkan på kulturvärden pga av Bohusläns Museum´s utlåtande att ”huset bör anpassas till omgivande landskap vad gäller byggnadsvolym och placering” vilket tolkas som att en byggnation är möjlig.
- Avsteg från gällande ÖP har tidigare gjorts, när etableringen har ansetts uppfylla kriterierna för ett förhandsbesked, vilket jag anser är fallet i detta ärende.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29

Ansökan daterad 2021-10-29

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Nybyggnadskarta daterad 2021-10-29
Yttranden från sökande 2022-09-30, 2022-11-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Grim Pedersen (M) föreslår, med instämmande av, Martin Tengfjord (SP), Peter Arvidsson (SD) och Hans Jakobsson (C), att miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked, med följande motivering

- Risken för kumulativ effekt, pga högt bebyggelsetryck, är begränsad då närområdet i övrigt utgörs jordbruksmark och naturskyddsområde.
- Ingen negativ påverkan på naturområden då byggnaden placeras på impediment.
- Ingen negativ påverkan på kulturvärden pga av Bohusläns Museum´s utlåtande att ”huset bör anpassas till omgivande landskap vad gäller byggnadsvolym och placering” vilket tolkas som att en byggnation är möjlig.
- Avsteg från gällande ÖP har tidigare gjorts, när etableringen har ansetts uppfylla kriterierna för ett förhandsbesked, vilket jag anser är fallet i detta ärende.

Linda Lyckbell (MP) föreslår, med instämmande av Lena Fredriksson (S), att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden bifaller Grim Pedersens förslag.

Omröstning begärs. Miljö- och bygglovsnämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla Grim Pedersens förslag

Nej-röst för att bifalla Linda Lyckbells förslag

Med 4 ja-röster och 3 nej-röster bifaller miljö- och bygglovsnämnden Grim Pedersens förslag.
Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 1.

Protokollet skickas till

[Redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Voteringslista: § 33

Ärende: [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan
om förhandsbesked, Dnr BYGG 2021 000760

Omröstningslista 1

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Martin Tengfjord (SP), ordförande	X		
Grim Pedersen (M), vice ordförande	X		
Lena Fredriksson (S), 2:e vice ordförande		X	
Hans Jakobsson (C), ledamot	X		
Oskar Sköld (S), ledamot		X	
Linda Lyckbell (MP), ledamot		X	
Peter Arvidsson (SD), ledamot	X		
Resultat	4	3	

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

§ 34

Dnr BYGG 2022 000539

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

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från ██████████ om förhandsbesked för nybyggnation av fyra enbostadshus med en byggnadsarea på 180 m² med garage, samt avstyckning av fyra tomter, inkom den 13 maj 2022 och kompletterades senast den 28 november 2022. Befintlig fastighet är på 40 000 m² och tre av de planerade avstyckningarna är på cirka 1 500 m² var och en på 2 250 m². Tillfartsväg till fastigheten saknas enligt bifogat kartmaterial.

Fastigheten är belägen i området ██████████, cirka 1,5 km nordväst om Landvetter tätort. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. De tilltänkta fastigheterna är belägna i nära anslutning till ett område med småhus. Idag utgörs de tilltänkta avstyckningarna av en obebyggd tomt, bevuxen med träd.

Miljö och bygglovsnämnden kommunicerade avslag den 25 januari 2023. Svaret från sökanden uteblev.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten ligger utanför planlagt område, i direkt anslutning till område med detaljplan. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft den 20 juli 2012. Enligt översiktsplanens rekommendationer för området kring Mölnlycke och Landvetter ska ingen ny bostadsbebyggelse tillåtas utanför utvecklingsområdena. Ansökan är därmed inte förenlig med översiktsplan ÖP 2012.

Översiktsplanens rekommenderade markanvändning för området är utbyggnadsområde för verksamheter på långt sikt.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Detaljplan

Fastigheten omfattas inte av detaljplan, däremot ligger den i närheten av två detaljplanelagda områden - [REDACTED] och [REDACTED], samt i direkt anslutning till ett område med pågående planarbete - [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Naturvård

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Fastigheten ligger inom område Grön länk - Kåsjö-Tahult, samt i närhet av Sandbäcksmossen.

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

Fastighetsägaren till [REDACTED] har tidigare inkommit med två ansökningar om förhandsbesked på samma fastighet:

- BYGG 2020-727 (förhandsbesked för nybyggnad av tre hus) – återkallad ansökan efter granskningsyttrande - plankrav p.g.a. högt bebyggelsetryck;
- BYGG 2019-312 (förhandsbesked för nybyggnad av fyra hus) – miljö-och bygglovsnämnden kommunicerade om avslag p.g.a. högt bebyggelsetryck, samt försvårar framtida planarbete.

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.

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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

I varje kommun ska det finnas en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och som utgör kommunens samlade bedömning av föreliggande markanvändningsintressen och bevarandebestämmelser. 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 det göras en lokaliseringsprövning. Lokaliseringsprövning är en prövning om en åtgärd är lämplig på en viss plats. 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 (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).

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.

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilka 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).

Anledning till att ansökan inte kan beviljas är följande:

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

- Åtgärden stämmer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen.
- Det är högt bebyggelsetryck i området och därför ska ansökningar om nybyggnation föregås av detaljplanering.
- Åtgärden antas medföra betydande miljöpåverkande och därför krävs detaljplan.

Detaljplan krävs för en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Fastigheten Gökskulla 45:1 är belägen inom ett område med hårt bebyggelsetryck. Det finns även ett pågående planarbete - [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vilket innebär att den sökta åtgärden på [REDACTED] kan försvåra detta planarbete.

Den sökande har fått ett granskningsyttrande med ovannämnda skäl till avslag. Sökande har svarat att han vill få sitt ärende prövat av miljö- och bygglovsnämnden. Sökande anger att grannfastighet fick bygglov under 2021 och anser därför att det sökta förhandsbeskedet ska beviljas.

Bygglov på fastigheten [REDACTED] beviljades den 5 maj 2021 efter ett positivt förhandsbesked (BYGG 2018-000692), [REDACTED]. Förhandsbeskedet ansågs för ett enbostadshus vara en komplettering till den befintliga detaljplanen och inte skulle försvåra en framtida detaljplanläggning.

Skälet till att det ställs krav på detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse är att en sådan bebyggelse kan kräva gemensamma anordningar, till exempel gator eller avlopp, eller att flera frågor behöver redas ut och lösas i ett sammanhang. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna är utredda, vilket kan göras i en detaljplan. Åtgärden kan inte prövas i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked.

I enlighet med ovanstående kan åtgärden inte tillåtas.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-06

Ansökan daterad 2022-05-13

Situationsplan daterad 2022-05-13

Granskningsyttrande daterat 2022-09-28

Yttrande från sökande 2022-11-28

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår, med instämmande av Grim Pedersen (M), Lena Fredriksson (S) och Hans Jakobsson (C) att miljö- och bygglovsnämnden, i enlighet med förvaltningens förslag, avslår ansökan om förhandsbesked och inte tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden bifaller Martin Tengfjords förslag

Protokollet skickas till

██

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

nybyggnad av ett/två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av sju enbostadshus med en byggnadsarea på ca 100 m² med garage inkom den 22 september 2022. Befintlig fastighet är på 9 317 m² och planerade avstyckningar är mellan 790 - 1040 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Härrydavägen samt via en ny väg som planeras anordnas.

Fastigheten är belägen i området Rya belägen strax öster om den något större orten Härryda. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. På en del av fastigheten finns påverkade våtmarker. Fastigheten ligger i anslutning till ett område med småhus. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av obebyggd mark.

Förutsättningar

Översiktsplan

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

Fastigheten ligger inom det område som angetts som influensområde med hänsyn till buller från riksintresset Landvetter flygplats, samt två av sju tomter (tomt 6 och tomt 7) är placerade inom område med byggnadsförbud enligt 47 § väglagen.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Avlopp och vatten

Fastigheterna planeras att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheterna inte kan få kommunalt vatten och avlopp. Enligt remissvar meddelas att i dagsläget saknas VA-ledningar och därför kan inte anslutning till kommunalt VA erbjudas. Utredningen av drickvattensledningens kapacitet ska göras efter att det nya vattenverket i Hindås blir klart i slutet av år 2023.

Trafik

Två av sju tomter (tomt 6 och tomt 7) är placerade inom område med byggnadsförbud enligt 47 § väglagen. Inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Länsstyrelsen kan, om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerheten, föreskriva att avståndet ökas, dock högst till 50 meter.

Flygbuller

Fastigheten ligger inom det område som angetts som influensområde med hänsyn till buller från riksintresset Landvetter flygplats. Med detta menas att fastigheten i framtiden kan komma att utsättas för ljudnivåer som överskrider riktvärdet maximal ljudnivå på 70 dB(A) utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

Ansökan om nybyggnad av enbostadshus ska prövas enligt 2 kap. i plan- och bygglagen om att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är mest lämplig för sitt ändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Fastigheten kan komma att utsättas för ljudnivåer som överskrider riktvärdet maximal ljudnivå 70 dB(A) utomhus vid uteplats i anslutning till bostad, jfr Regeringens proposition om infrastrukturinriktning för framtida transporter (prop. 1996/97:53). Ansökan ska också prövas mot 3 kap. MB, om att marken ska användas för det ändamål för vilket området är mest lämpat och att företräde ska ges åt den från allmän synpunkt god hushållning. Ansökan strider mot dessa paragrafer.

Länsstyrelsens allmänna uppfattning är att riksintressen för kommunikationer, i enlighet med miljöbalkens hushållningsregler, måste ges företräde. I en avvägning av allmänna och enskilda intressen ska, enligt 2 kap. PBL, företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning samt att bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB, ska tillämpas. Enligt länsstyrelsens tolkning ska därför inga nya byggnader och större tillbyggnader för bostadsändamål tillkomma inom riksintresseområdet.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Fastigheten omfattas även 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-1 som endast får användas för jord- och skogsbruk. Inom sådant område får inte nybyggnation av bostäder ske.

Ett arbete har inletts för att upphäva områdesbestämmelserna eftersom det hindrar nybyggnation på en stor del av kommunens yta. Till dess att områdesbestämmelserna är upphävda är ställningstagandet att enstaka nya bostäder kan prövas även inom områdesbestämmelserna så länge det sker på redan avstyckade fastigheter som bedöms lämpliga för bostadsbebyggelse.

Lantmäteriet hanterar nybyggnation inom sådana områden på följande sätt: Områdesbestämmelserna (generalplanen) och dess angivna markanvändning gäller. Att områdesbestämmelserna inte längre anses ha någon verkan förefaller felaktigt och att de inte längre är aktuella ger enbart incitament till att ändra/upphäva dem. Innan detta görs kan Lantmäteriet inte hantera frågan på annat vis än att pröva områdesbestämmelserna som sådana i enlighet med FBL 3 kap 2 §. Enligt detta är förrättningar (avstyckning för bostadsändamål inom aktuellt område) uppenbart planstridiga och ingen mindre avvikelse.

Miljö- och bygglövsnämnden kommunicerade avslag på sammanträde den 25 januari 2023. Svaret från sökanden uteblev.

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.

Vid en ansökan om förhandsbesked ska prövningen avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Avgörande för bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska bland annat miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL).

Fastigheten ligger inom det område som angetts som influensområde med hänsyn till buller från riksintresset Landvetter flygplats. Den tilltänkta åtgärden stämmer inte heller överens med gällande områdesbestämmelser (generalplan).

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-03

Ansökan daterad 2022-09-22

Nybyggnadskarta daterad 2022-09-22

Granskningsyttrande daterat 2022-09-30

Yttrande från Härryda Vatten och Avfall AB

Protokollet skickas till

██

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

§ 36

Dnr BYGG 2022 000584

**[REDACTED], nybyggnad av tre 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 [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad – garage. Byggnadsarea för planerade bostadshusen är på 120 och 160 m² i en våning med inredd vind och en våning med suterrängvåning inkom den 29 september 2022 och kompletterades senast den 3 oktober 2022. Befintlig fastighet är på 4 430 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 200, 1 400 och 1 500 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Häggsjöhultsvägen.

Fastigheten är belägen i området Björketorp församling, cirka 0,4 km sydost om [REDACTED]. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av avverkad skog.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft den 20 juli 2012. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde för bostäder.

Fastigheten ligger inom utvecklingsområde enligt ÖP.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Detaljplan

Fastigheten gränsar till detaljplanelagt område – B79, samt inom område med påbörjat planprogram för [REDACTED].

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. Planerad utbyggnad av VA-ledningar som ska påbörjas under 2023, enligt ankommet remissvar.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheten Hindås 1:384.

Grannarna framför att de inte har någon erinran mot byggnation, men har ett önskemål gällande utformning av bebyggelse. Planerad byggnation är ett enplanshus och två sluttningshus, enligt bifogad nybyggnadskarta.

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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig avseende omgivning, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganlutning, avfallshantering, anslutning till kommunal VA, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bedömningen är 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.

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

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan. Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse

Ansökan daterad 2022-10-03

Nybyggnadskarta daterad 2022-10-03

Yttrande från grannar

Yttrande från Härryda VA & avfall AB

Protokollet skickas till

██

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§ 37

Dnr BYGG 2022 000626

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

Reservation

Linda Lyckbell (MP) reserverar sig mot beslutet.

Upplysningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 170 m² i en våning inkom 2022-10-14 och kompletterades senast 2022-10-20. Befintlig fastighet är på 3 028 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 100 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via GA:3. Befintlig byggnad rives.

Fastigheten är belägen i området [redacted]. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en bebyggd tomtmark, varav befintlig byggnad ska rivas.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft den 20 juli 2012. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

Avlopp och vatten

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

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. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap. Fastigheten ligger inom område - Grön länk - Stråk för konnektivitet mellan värdefulla suboceaniska barr- och sumpskogar, Klippan-Risbohultlänken

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 fastighetsägare till fastigheten [REDACTED]. Fastighetsägaren har ingen erinran mot nybyggnation, men önskar att det byggs enbostadshus i en våning, inte högre. Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför att det planeras nybyggnad av enplanshus.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL (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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

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, 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 bevarandebestämmelserna. 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)

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

Utifrån det ovan anförda anser bygglovsenheten att den aktuella platsen 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.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

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 daterad 2023-02-13
Ansökan daterad 2022-10-14
Nybyggnadskarta daterad 2022-10-14
Marksektionsritningar daterad 2022-10-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår, i enlighet med förvaltningens förslag, att 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

Linda Lyckbell (MP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och inte tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden bifaller Martin Tengfjords förslag.

Protokollet skickas till

[Redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

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

§ 38

Dnr BYGG 2022 000611

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

Reservation

Linda Lyckbell (MP) reserverar sig mot beslutet.

Upplysningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på ca 160 m² i en våning med inredd vind inkom den 11 oktober 2022 och kompletterades senast den 14 november 2022. Befintlig fastighet är på 198 379 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 750 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via GA:1 och GA:3.

Fastigheten är belägen i området [REDACTED]. Fastigheten ligger utanför, men gränsar till sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av avverkad skog och placeras mellan befintliga bebyggda fastigheter i direkt anslutning till befintliga vägar.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

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 övrigt område.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga. 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. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap. Fastigheten ligger inom område - Grön länk - Stråk för konnektivitet mellan värdefulla suboceaniska barr- och sumpskogar, Klippan-Risbohultlänken

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan och givits möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan.

Fastighetsägarna till [REDACTED] samt [REDACTED] har ingen erinran för byggnation, utan framför frågor gällande befintlig avloppsanläggning, servitutsavtal och hantering av dagvatten.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och kompletterade ansökan i enlighet med grannarnas önskemål – ändrad placering som stämmer överens med servitutsavtal.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven för tillfredställande dagvatten och avloppslösning på fastigheten i enlighet med Miljö- och hälsoskydds bedömning. Frågor om dagvatten hanteras i bygglovsskede.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL (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, 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 bevarandebestämmelser. 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).

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.

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)

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-03-01

Utifrån det ovan anförda anser bygglovsenheten att den aktuella platsen 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.

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 daterad 2023-02-13

Ansökan daterad 2022-10-11

Nybyggnadskarta daterad 2022-11-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår, i enlighet med förvaltningens förslag, att 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

Linda Lyckbell (MP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och inte tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden bifaller Martin Tengfjords förslag.

Protokollet skickas till

██

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§ 39

Informationsärenden bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- Redovisning av delegationsärenden
- Domar och överklaganden

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 40

Informationsärenden miljö

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- Samverkansavtal med Partille angående alkohol- och tobaksärenden
- Redovisning av delegationsärenden
- Domar och överklaganden

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

§ 41

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges delegationsbeslut

- från bygglovsenheten daterad 2023-01-03 2023-02-08
- från miljö och hälsoskydd, MH §§ 1-69

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 42

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