

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

Plats och tid Rådasjön kommunhuset i Mölnlycke kl. 16:00-19:34

**Beslutande ledamöter**

Martin Tengfjord (SP) (ordförande)  
Grim Pedersen (M) (vice ordförande)  
Lena Fredriksson (S) (2:e vice ordförande)  
Hans Jakobsson (C)  
Linda Lyckbell (MP)  
Peter Arvidsson (SD)  
Sven-Åke Hallgren (V) ersätter Oskar Sköld (S)

**Ej tjänstgörande ersättare**

Rickard Rosengren (M)  
Rolf Jigfelt (KD)

**Övriga närvarande**

Irina Engström (bygglovsarkitekt) §§1-9  
Mariana Andersson (verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten)  
Thomas Hammarlund (miljöchef)  
Zelda Thunberg (nämndsekreterare)  
Alexandra Runic (tillsynshandläggare) §10  
Kardo Tahir (bygglovsarkitekt) §§9-10  
Fatima Booshi (bygglovsingenjör) §§1-14

**Utses att justera**

Lena Fredriksson

Justeringens plats och tid Kommunhuset i Mölnlycke, 2024-01-31 15:00

Protokollet omfattar §§1-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum  
2024-01-24



---

Sekreterare

\_\_\_\_\_

Zelda Thunberg

Ordförande

\_\_\_\_\_

Martin Tengfjord

Justerande

\_\_\_\_\_

Lena Fredriksson

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

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

### BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2024-01-24		
Datum då anslag sätts upp	2024-02-01	Datum då anslag tas ner	2024-02-23
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenhetens arkiv		
Underskrift	<hr/>		
	Zelda Thunberg		

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

## ÄRENDELISTA

- § 1 Fastställande av föredragningslistan
- § 2 Anmälan om jäv
- § 3 [REDACTED] nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 4 [REDACTED], nybyggnad av Cable park, ansökan om förhandsbesked
- § 5 [REDACTED] nybyggnad av två enbostadshus samt garage, ansökan om förhandsbesked
- § 6 [REDACTED] nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 7 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 8 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 9 [REDACTED] Byggsanktionsavgift motordriven anordning
- § 10 [REDACTED] Beslut om användningsförbud och byggsanktionsavgift
- § 11 Tillsynsplan PBL 2024
- § 12 [REDACTED] sanktionsavgift
- § 13 [REDACTED] sanktionsavgift
- § 14 Initiativärende om att ha miljö- och bygglövsnämndens möten publika i enlighet med det kungömsamma reglementet
- § 15 Delgivning av inkommen skrivelse
- § 16 Redovisning av delegationsärenden för bygglov
- § 17 Redovisning av domar för bygglov
- § 18 Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa
- § 19 Redovisning av domar för miljö- och hälsa
- § 20 Anmälan av överklaganden
- § 21 Anmälan av delegationsbeslut

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 1

## Fastställande av föredragningslistan

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer föredragningslistan med följande ändring:

- Ärende 14 Information om bokning av handläggare utgår
- Initiativärende om att ha miljö- och bygglovsnämndens möten publika i enlighet med det kommungemensamma reglementet tillkommer som ärende 14

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 2

## Anmälan om jäv

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv.

### Paragrafen är justerad

-----

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

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 3

## **[REDACTED] nybyggnad av tre 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

### **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 [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus samt avstyckning av tre tomter inkom 2023-07-16 och kompletterades 2023-12-01. Befintlig fastighet är på 387 377 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på drygt 1 800 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg, GA:5 [REDACTED]

Fastigheten är belägen i området Björketorps-Kärret cirka 4 km nordväst om Björketorp. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor och skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog.

### **Förutsättningar**

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

### Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan, ÖP2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område och angränsar till utvecklingsområde på kort sikt. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP2012.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan. Enligt ÖP2012 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. Enligt rekommendationerna i ÖP2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafikhäna.

### Avlopp och vatten

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

### Natur /och friluftsliv

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

I kommunens naturvårdsplan beskrivs området, L15 Härskogen - Ribohult:

Barrskogsområde med suboceaniskt präglad barrskog, starkt påverkat av skogsbruk. Trots detta finns ändå fortfarande en intressant kryptogamflora knuten till de rikligt förekommande sumpskogsmiljöerna. Särskilt värdefulla är sumpskogar med rörligt vatten, senvuxna träd och hög lövandel. Kulturlandskap med lövrika miljöer finns vid inägor, historiska gårdstomter och andra husgrunder, där höga värden finns framförallt vid Risbohult, Högäset och Gransjöås. Förhållandevis rik skogsfågelfauna, inkluderande bland annat tjäder (EU), fiskgjuse, duvhök, göktyta (NT), törnskata och barrskogsmesar. Sjöarna hyser bland annat både smålom (NT) och storlom. Ställvis är även landskapsbilden av stort värde, såsom vid Högäset och Risbohult.

Sumpskogar med kantzoner bör bevaras opåverkade. Vid skogsbruk bör även breda kantzoner mot sumpskogar sparas och all körning i sumpskogsmiljöer undvikas. Stor hänsyn måste också tas till lövrika kulturmiljöer. Fortsatt hävd bör stödjas vid områdets gårdar, men särskilt vid Risbohult, Högäset och Gransjöås. Hänsyn bör tas till rovfågel- och lom-flygstråk vid eventuell lokalisering av vindkraft.

Det finns tydliga spår av stentipp/stenmur som kan klassas som generellt biotopskydd vid en sådan inventering och österut fler spår av brukande. Bedöms det omfattas av biotopskydd

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2024-01-24

krävs i så fall dispens från det generella biotopskyddet före eventuell åtgärd.  
Kommunekologen har inget att erinra mot ansökan.

### Jordbruksmark

Det föreslagna bostadshuset ligger på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, bete, enligt Härryda kommuns jordbruksmarksinventering (rapport Utredning av jordbruksmark enligt Härryda kommun 2020-11-09). Ansökan ändrades så att husens placering ligger utanför jordbruksmark.

### Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Fastighetsägarna till [REDACTED] har ingen erinran mot byggnation, samt framför att ”att dessa fastigheter blir anslutna till vägsamfälligheten enligt de förrättningar och överenskommelser som gjorts”.

Fastighetsägarna till [REDACTED] har inga synpunkter om nybyggnationen, utan önskar att bostadshuset utförs i högst två plan, samt lämnar synpunkter gällande tillfartsvägen och tillkommande problem med trafiksituation.

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

### Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL. 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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

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

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

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

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

Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. 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.

Bedömningen är att ansökan inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, samt inte medför negativ påverkan på naturvärden.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 24 januari 2024
- Ansökan daterad 2023-07-16
- Nybyggnadskarta daterad 2023-12-01
- Yttrande från grannar
- Yttrande från kommunekologen

### Protokollet skickas till



### Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

**Paragrafen är justerad**  
-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 4

## **[REDACTED] nybyggnad av Cable park, 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 [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av en servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter och eventuellt ett café inkom 2023-01-30 och kompletterades senast 2023-12-19. Ansökan avser utökning av befintlig verksamhet som finns på platsen sedan år 2011.

Tidigare beslut:

BN 2011-000336 – tidsbegränsat bygglov för kabelbana

BN 2012-000032 – tidsbegränsat bygglov för park, restaurang

BYGG 2015-000241 – förlängning av tidsbegränsat bygglov

Ansökan om förhandsbesked innehåller följande beskrivning av verksamheten: "[REDACTED] har funnits på platsen sedan 2011. Ett vattenfyllt grustag. Här åker vi wakeboard och vattenskidor med hjälp av ett vajersystem som drivs av en elmotor. Aktiviteten har genom åren varit populär och vi har haft sommarlovskurser för kommunens barn mm. Vi vill nu utveckla verksamheten för att fler ska kunna utöva sporten. Vi vill därför veta om det är möjligt för oss att bygga på platsen. Vår plan är att göra detta i två steg. I steg ett bygger vi

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

byggnader som klarar av att ta emot fler utövare. En servicebyggnad med omklädningsrum, toaletter och ev. ett café. Vi vill också bygga en lagerlokal/ verkstad för att vara redo inför steg två. I steg två bygger vi en ny anläggning för själva åkningen, ett större "vajersystem", där fler kan åka samtidigt".

Fastigheten är belägen i tätorten Härryda. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse, bebyggelse är omgiven av skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av naturmark.

## Förutsättningar

### Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, i närheten av område med detaljplan (P2020/5). För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan, ÖP2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdefull natur.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP2012.

I Härryda kommun pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan. Inom ramen för det arbetet har ett antal tätortsstudier tagits fram under 2019–2020. I tätortstudien för Härryda (se bilaga) pekas den aktuella verksamheten ut som en av ortens målpunkter för friluftsliv och idrott. I studien föreslås verksamheten ges möjlighet att utvecklas och tillgängliggöras genom en ny gång- och cykelkoppling.

### Avlopp och vatten

Kommunens miljö-och hälsoskydds-enhet bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga. Härryda Vatten och Avfall AB informerar sökande att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet. Om sökande vill ansluta finns det möjlighet för att utföra grävningsarbeten själv, ca 115 m fram till anslutningspunkt, samt detta måste godkännas av markägare och vägsamfälligheten. Ett avtal ska signeras om anslutning utanför verksamhetsområde.

### Strandskydd

Fastigheten ligger vid Mölndalsån, men omfattas inte av strandskydd.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

### 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.

Remiss har skickats till Swedavia Airports AB som inte har någon erinran i ärendet. De skriver i sitt yttrande att inga ansökningar som medger tillkommande bostäder, verksamheter med övernattnin eller permanenta utbildningssalar som skolverksamhet medges inom området. Förutsatt att detta inte är fallet i ansökan samt att byggnader benämnda "Lagerbyggnad" och "Servicebyggnad" inte har en byggnadshöjd som överstiger 60 m (framgår ej i handlingarna) så har Swedavia inget att erinra gällande ansökan om förhandsbesked.

Swedavia önskar att bli remitterade även i ett bygglovsskede.

### Natur /och friluftsliv

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

#### *Knös och Assmundtorp*

Mångformigt, småskaligt kulturlandskap kring Mölndalsån, beteshagar med rikedom på värdefulla träd, framförallt hagmarksekar, men även hamlade träd av flera slag. Silverlav och korallticka (NT) hör till noterade arter.

#### *Hänsyn och skötsel*

Fortsatt hävd av landskapet bör uppmuntras inklusive bete och trädvård. Rådgivning om trädvård bör ske.

Den aktuella platsen omfattas av område med Täckstillstånd enligt 18§ NvL (till 2018-04-30): "Nedlagt grustag med pågående långsam igenväxning och en större damm, vilket sammantaget ger mycket lämpliga förhållanden för hotade arter kopplade till hårdbetade sandiga utmarker. Området hyser häckande mindre strandpipare, drillsnäppa".

#### *Remiss ekolog*

Remiss har skickats till kommunekolog inom naturvårdsfrågor som inte har något att invända, eftersom platsen redan är starkt påverkad av verksamheten och den sökta utökningen inte kan

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

orsaka skada på utpekade värden i ÖP2012 eller gröna kilen. Kommunekologen påpekar att hänsyn bör tas till föreskrifterna i vattenskyddsområdet. Om byggnaderna är tänkta att placeras inom primär skyddszon krävs tillstånd för schaktning över 300 m<sup>2</sup>.

### Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

### Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. 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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

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

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen bedöms inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs. Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL, på den sökta platsen. Bygglövsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

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

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 8 januari 2024
- Ansökan daterad 2023-01-30
- Nybyggnadskarta daterad 2023-12-19
- Marksektionsritningar daterad 2023-01-30
- Fotografier daterade 2023-01-30
- Ortstudier daterade 2023-01-30
- Yttrande från Swedavia, kommunekologen, Härryda Vatten och Avfall, planenheten, mark- och exploateringsenhet

### Protokollet skickas till



### Bilaga

Hur man överklagar

### Paragrafen är justerad

-----

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



Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 5

## **[REDACTED] nybyggnad av två enbostadshus samt garage, ansökan om förhandsbesked**

### **Beslut**

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
4. Föreskrifter i bullerutredning ska följas
5. Rekommendationer i kommunekologens yttrande ska följas

### **Upplysningar**

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

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

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader - garage inkom 2023-05-23 och kompletterades 2023-10-22. Befintlig fastighet är på 19 027 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1 000 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg GA:1.

Tidigare beslut:

BYGG 2020-000101 Positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

BYGG 2009-00055 Beviljat bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus

Fastigheten är belägen i Stora Bugärde. På den befintliga fastigheten ligger en gård med infart från väg i väster. Platsen där nya fastigheter föreslås är bevuxen med planterad gran och tall och uppvuxen sly. De nya fastigheterna ansluter till bebyggelsen i öster som finns längs Bäckstigen och Åsastigen och kommer därför nås från annan väg än befintlig gård på

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

fastigheten. Området har en lantlig karaktär med en blandning av äldre jordbrukslandskap, skogsområden och sjöar. Bebyggelsen består av större gårdar, villor och före detta sommarstugor.

## Förutsättningar

### Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och är utanför utvecklingsområde. Fastigheten ligger strax utanför omvandlingsområde på lång sikt.

Enligt rekommendationerna i ÖP kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafik nära. Vatten och avlopp ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt och godtagbar tillfart till fastigheten ska kunna anordnas. Byggnadernas utseende och placering ska anpassas till platsen och omgivande bebyggelse.

### Avlopp och vatten

Kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

### Trafikbuller

En framtagen bullerutredning visar att fastigheten berörs av trafikbuller och att byggnationen klarar bullerförordningens krav.

### 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 PBL om att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är mest lämplig för sitt ändamål med hänsyn till bl a 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. miljöbalken (1998:808), MB, om att

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

marken ska användas för det ändamål för vilket området är mest lämpat och området är mest lämpat och som innebär god hushållning av markområden ur allmän synpunkt.

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.

En utförd bullerutredning visar att fastigheten och föreslagen byggnation klarar bullerförordningens krav, därför kan den sökta åtgärden tillåtas.

### Natur /och friluftsliv

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

Fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöprogram, område 17: Kulturmiljöer utmed drumlinen som består av ett större stråk med kulturmiljöer som rymmer höga natur- och kulturvärden. Kulturmiljöområdet som helhet sträcker sig längs en drumlin, eller åsrygg, från Eskilsby i sydväst till Huvdaby i nordost och omfattar agrar by- och gårdsbebyggelse och ett rikt kulturlandskap med lång nyttjandekontinuitet. I området finns fem stycken mindre delområden som har särskilt värdefull karaktär. Kulturmiljöerna länkas samman genom sina lägen utmed drumlinen och genom landsvägen, som löper utmed dess längd. Aktuell fastighet ingår inte i något av delområdena och föreslagen ny fastighet ligger inte längs nämnda landsväg. Placeringen av nya bostadshus ligger vid den östra gränsen av kulturmiljöområdet. Bedömningen är därför att föreslagen ny bebyggelse har liten påverkan på kulturmiljöområdets ingående värden då det ligger i utkanten av området och inte har något tydligt visuellt samband med kulturmiljön längs landsvägen.

Området återfinns i Jordbruksmarkskartläggningen och var på 1960-talet åkermark och består idag av en igenväxt paddock och före detta åkermark. Ytan väster om paddocken mot fastighetsgräns i väster och söder omfattas av ”Kartläggning av påverkade våtmarker i Härryda kommun” från 2021 och pekas ut som åtgärdsområde 28. Föreslagen åtgärd i rapporten: ”Igenläggning eller proppning av diken. Røjning av hög och låg vegetation i kanterna för att motverka igenväxning. Alternativt kan utloppet dämmas/höjas för att skapa ett våtare område”.

### Remiss ekolog

Remiss har skickats till kommunekolog som bedömer att det är en liten del av det stora våtmarksområdet som påverkas av föreslagna förhandsbesked, halva ytan är igenväxt paddock.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Våtmarksytan som finns kvar idag bedöms vara mindre än den yta som pekats ut i våtmarksutredningen. Stenmuren omfattas av generellt biotopskydd och ska bevaras. Diket i längs områdets västra delar ska bevaras orört för att fylla sin naturliga funktion. Träd kan gärna tas bort så att stenmuren blir solbelyst. Den gamla allén vid den tänkta infarten, som idag består av fyra alléträd bör bevaras och infartsvägen anpassas efter träden. Övrig upplysning, på fastigheten inom förhandsbeskeden finns jättebalsamin, en art som finns upptagen på EU:s lista över invasiva arter.

### 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 [REDACTED]

Sakägare framför att ”det finns en oro om hur förändringar i mark påverkas, då området där vägen/tomtgräns möts är en bäck som går med stundom stora vattenmängder och likväl kringliggande områden som är sank. En annan orosfråga är hur nedtagande av träd kommer att påverka de boende ljudnivåmässigt av ljud från RV156 för ytterligare två tomter”.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför bl.a. att ”vägen som jag föreslår till dessa två tomter inte skall anslutas till deras vägförening utan till vägen nordväst om min fastighet”.

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

### Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. 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, d.v.s. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § PBL som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Förhandsbeskedet är ett särskilt, från bygglovsprövningen fristående ärende och de här frågorna ska hanteras i bygglovsskede och innan startbesked lämnas. Bebyggelsen i det aktuella området består till största delen av varierad villabebyggelse och den sökta åtgärden bedöms vara lämplig med avseende på omgivningen, karaktären, tomternas storlek och byggnadernas 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 byggnaderna 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 anses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som omvandlingsområde på långt sikt, samt gränsar till område med användning - bostäder. 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.

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 3 januari 2024
- Ansökan daterad 2023-05-23
- Nybyggnadskarta daterad 2023-10-22
- Bullerutredning daterad 2023-05-23
- Yttrande från grannar
- Yttrande från sökande daterat 2023-09-30
- Yttrande från kommunekologen 2023-08-29

### Protokollet skickas till

[Redacted]

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

## Bilaga

Hur man överklagar

## Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 6

## ██████████ nybyggnad av tre 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 ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med en byggnadsarea på ca 120 m<sup>2</sup> samt avstyckning av tre tomter/fastigheter inkom 2023-11-21 och kompletterades senast 2023-12-08. Befintlig fastighet är på 12 562 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1 200 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg – GA:2.

Fastigheten är belägen i området Norra Skårtorp cirka 2,5 km nordväst om Härryda. Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område, enligt ÖP2012 är inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden.

Tidigare ärende: ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus BYGG 2020-000481. Förslaget stred mot gällande detaljplan beträffande nybyggnation och ytterligare fastighetsindelning.

### 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 bostäder.

Fastigheten ligger inom omvandlingsområde på lång sikt enligt ÖP.

#### Detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan P34 lagakraftvunnen 1995-07-17 och P95/8 ”Ändring (tillägg) av detaljplan för ██████████” antagen 2000-05-23. Enligt detaljplanens bestämmelser, är fastigheten betecknad med B II e6 (bostadsändamål, högst två våningar).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Enligt detaljplanens ändring (tillägg 2000-05-23), är största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 250 kvm, för uthus – 100 kvm.

I planbeskrivningen anges följande: "██████████ är avsevärt mycket större än andra fastigheter i området. Det är därför rimligt att största tillåtna byggnadsarea är större för den. Detaljplanen ändras därför så att planbestämmelsen e1 under "UTNYTTJANDEGRAD" utgår och ersätts med e6 "På fastigheten tillåts en huvudbyggnad med en lägenhet och en största byggnadsarea av 250 m<sup>2</sup> samt uthus med 100 m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsarea." I övrigt fortsätter detaljplan P95/8 att gälla för ██████████".

Övriga bestämmelser gäller enligt detaljplan - DP P95/8, bl.a. att kvartersmark i övrigt inte får indelas i flera fastigheter.

### Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har inte informerats om ansökan. De har inte fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som omfattas av detaljplan och det är uppenbart att förhandsbesked inte kan ges.

### 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).

Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs mot kraven i 2 kap. PBL. I detta kapitel står bland annat att markområden ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. En avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen ska alltid göras. Det finns många faktorer att beakta vid prövningen. Byggnaden ska passa in på platsen med tanke på landskapsbild och den bebyggelse som redan finns i närheten. Avståndet mellan byggnaden och exempelvis naturområden, fornminnen, vägar, ledningar i marken och luften ska vara tillräckligt. Närliggande anläggningar såsom skjutbanor, idrottsanläggningar och lantbruk är exempel på annat som ska beaktas. Det måste vara möjligt att anlägga en väg fram till byggnaden. Vatten och avlopp måste också gå att ordna.

I prövningen av förhandsbesked kan ingå också en prövning av frågan om den sökta åtgärden innebär en godtagbar liten avvikelser från plan enligt 31 b § eller inte jfr Didón m.fl. (maj 2011). Plan- och bygglagen (2010:900): en kommentar. Norstedts Juridik. 9:17-18). Sökanden fick del av kontorets bedömning och meddelade att ansökan ska prövas på Miljö- och bygglovsnämndens sammanträde och beslutet ska tas. Sökanden hänvisade till positiva beslut om avstyckningar på grannfastigheter ██████████.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Fastigheterna [REDACTED] är belägna inom område med detaljplan P107, ”  
Detaljplan för [REDACTED] m.fl.”, lagakraftvunnen 2006-02-07. Enligt planens  
bestämmelser: ”På varje tomt tillåts en huvudbyggnad med en lägenhet och en största  
byggnadsarea av 150 kvm samt uthus med 50 kvm sammanlagd byggnadsarea. Den mark som  
tillhör [REDACTED] får avstyckas som en fastighet. Den mark som tillhör [REDACTED] får  
avstyckas som en fastighet. [REDACTED] får inte indelas i fler fastigheter”.

I enlighet med ovanstående, avviker därmed förslaget från gällande planbestämmelser (P34,  
P95/8) och avvikelsen är för stor för att vi ska kunna lämna ett positivt förhandsbesked och  
sen bevilja ett bygglov. Den sökta åtgärden kräver ändring i gällande detaljplan, beträffande  
ytterligare fastighetsindelning.

Sammantaget gör förvaltningen bedömning att åtgärden inte är lämplig på platsen. Åtgärden  
kan därför inte tillåtas enligt 9 kap. 17 § PBL på den sökta platsen.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 24 januari 2024
- Ansökan daterad 2023-11-21
- Nybyggnadskarta daterad 2023-11-21
- Yttrande från sökande 2023-12-08
- Granskningsyttrande från Bygglövsenheten daterat 2023-12-04

### Protokollet skickas till

[REDACTED]

### Bilaga

Hur man överklagar

### Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 7

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

**Upplysningar**

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

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

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inkom 2023-09-28 och kompletterades 2023-11-21. Befintlig fastighet är på 4 766 m<sup>2</sup>, ingen avstyckning planeras. Tillfartsväg till fastigheten sker via Månskensvägen. Ansökan gäller ett ersättningshus. Befintlig stuga, som ligger på tomtgräns rives.

Fastigheten är belägen i området Snåkered cirka 2,5 km nordost om Landvetter. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, inom vattenskyddsområde, gränsar till jordbruksmark och grustäkt. Enligt översiktsplan anges markanvändning som övrigt område. Fastigheten ligger i direkt anslutning till område med detaljplan - P 97/9. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av berg och en liten gräsyta. Söder om denna fastighet finns en grustäkt.

Tidigare ärenden på fastigheten:

BYGG 2014-000260, negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus p.g.a. högt bebyggelsetryck och plankrav;

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

BYGG 2022–000510, negativt förhandsbesked för nybyggnad av gruppboende, återkallad ansökan

BYGG 2023–000100 – negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus p.g.a. trafik-, tillgänglighetskrav, VA, samt stora ingrepp i naturen.

## Förutsättningar

### Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplan anges markanvändning som övrigt område, utanför utvecklingsområde. Fastigheten ligger i direkt anslutning till område med detaljplan - P 97/9. Enligt rekommendationerna i ÖP 2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafik nära. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och utanför detaljplan.

Fastigheten är taxerad som industrienhet men industritillbehör saknas.

### Avlopp och vatten

Fastigheten/fastigheterna bör ansluta till kommunalt vatten och avlopp via Åslidens VA samfällighets nät. Åslidens VA-samfällighet har bedömt att fastigheten inte kan anslutas till deras nät eftersom att alla anslutningspunkter är tillsatta. De har redan nekat anslutning till andra fastighetsägare på grund av att anslutningspunkterna är slut. I dagsläget har deras medlemmar problem med vattentrycket i området så det är inte möjligt att koppla ytterligare byggnadsverk.

Ansökan kompletterades med redovisning av enskild VA anläggning. Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

### Väg och tillfartsväg

Enligt översiktsplanen i Härryda kommun ska tillfartsväg ska vara minst 3,5 m bred och bör ha en lutning på högst 10 %. Det ska finnas möjlighet för service- och utryckningsfordon att vända. Anslutning till väg ska vara plan och medge sikt. Tillfartsvägen får inte anordnas på sådant sätt att den innebär stora ingrepp i naturmiljön t ex genom omfattande sprängning för att åstadkomma en väg med godtagbar lutning.

Tillfartsväg till fastigheten sker via Månskensvägen, som är ca 5 meter bredd. För att anordna tillgänglig tillfart till bostadshuset krävs markåtgärder i form av avschaktning markuppfyllning och ev. sprängning.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Tillfartsvägen uppfyller de krav på maxlutning som finns i översiktsplan och bedömningen är att framkomlighet via befintlig väg till det nya huset är tillräckligt utredd.

### Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Sakägarna framför synpunkter gällande ökad trafik, samt att sprängningsarbeten kan skada närliggande byggnader. Ägare till fastigheten [REDACTED] påpekar att åtgärden kommer innebära olägenhet i form av skymd utsikt och brandrisk. Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande, men svaret uteblev.

Huvudbyggnad på fastigheten [REDACTED] ligger på fastighetsgränsen till [REDACTED].

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

### Motivering till beslut

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

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

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

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

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Bygglövsenheten 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. Den aktuella platsen (tomten) är redan ianspråktagen och den sökta åtgärden innebär ersättningsbyggnad.

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 anses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som omvandlingsområde på långt sikt, samt gränsar till område med användning - bostäder. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

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

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 befintlig bebyggelse.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 3 januari 2024
- Ansökan daterad 2023-09-28
- Nybyggnadskarta daterad 2023-11-21
- Marksektionsritningar daterad 2023-10-17
- Yttrande från grannar

### Protokollet skickas till



### Bilaga

Hur man överklagar

### Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 8

## **[REDACTED] nybyggnad av ett 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. 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 [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en komplementbyggnad - garage inkom 2023-10-13 och kompletterades senast 2023-12-06. Befintlig fastighet är på 2 613 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på drygt 1 000 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via GA:2, Mellanvägen.

Fastigheten är belägen i området Stora Bugärde. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

### **Förutsättningar**

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

### 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 befintliga bostäder, omvandlingsområde på lång sikt.

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 kollektivtrafik nära.

### Avlopp och vatten

Fastigheten/fastigheterna ska ansluta till gemensamt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheterna kan få gemensamt vatten och avlopp – Bua Södra samfällighetsförening.

### Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Fastighetsägarna till [REDACTED] framför att tomtstorlek blir mindre än 2 000 kvm, vilket hade varit krav i detta område, samt meddelar att det inte finns möjlighet att ansluta till VA gemensamhetsanläggningen. Anordning av tillfartsvägen via Mellanvägen ”skull mynna ut mitt i bäcken med olika nivåskillnader”.

Fastighetsägare till [REDACTED] framför att tillfartsvägen och tomtgränser är otydligt redovisade, samt påpekar att vid Katrineholmsliden finns avloppsledning.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och kompletterade ansökan med godkännande från Bua Södra samfällighetsförening (VA).

Frågor gällande fastighetsgränser och servitut hanteras i enlighet med annan lagstiftning (Jordabalken) och ska redovisas i bygglovsskede. Storlek på närliggande fastigheter varierar mellan 1 000 – 2 000 kvm.

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

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

## Motivering till beslut

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 4 januari 2024
- Ansökan daterad 2023-10-13
- Nybyggnadskarta daterad 2023-10-13
- Yttrande från grannar
- Yttrande från sökande 2023-12-06

### Protokollet skickas till



### Bilaga

Hur man överklagar

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 9

## **Byggsanktionsavgift motordriven anordning**

### **Beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 1 samt 5 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglövsnämnden att påföra ägaren [redacted] till fastigheten [redacted] en byggsanktionsavgift om 114 600 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Härryda kommun senast 2 månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, 11 kap. 61 § PBL.

### **Beskrivning av ärendet**

Bygglövsenheten har 2023-11-28 blivit informerade av besiktningsorgan om att hiss på fastigheten [redacted] har allvarliga brister, se bifogad kopia på besiktningsprotokoll från besiktningsutföraren i bilaga 1. I samband med den icke godkända besiktningen utfärdades användningsförbud av besiktningsutföraren, till dess att brister åtgärdas och godkänt besiktningsprotokoll upprättas.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 2023-12-04 konstaterade bygglövsenheten att en motordriven anordning i form av hiss var i bruk trots användningsförbud, se protokoll med bifogade fotografier i bilaga 2. Ett brev med möjlighet för fastighetsägaren att inkomma med förklaring eller synpunkter skickades till fastighetsägaren 2023-12-06, se bilaga 3. Fastighetsägaren, genom en teknisk förvaltare, inkom 2023-12-20 med information per mejl om att anmärkningarna enligt den icke godkända besiktningen hade blivit åtgärdade och att nytt godkänt besiktningsprotokoll har upprättats, se bilaga 4 och 5.

### **Motivering till beslut**

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och bygglövsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL. Miljö- och bygglövsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits är i strid med gällande regelverk och föreskrifter.

Vidare enligt 5 kap. 14 § PBF samt i enlighet med Boverkets föreskrifter om hissar och vissa andra tekniska anordningar, BFS 2011:12, får en motordriven anläggningen som vid besiktning uppvisar brister inte användas förrän det kan visas att bristerna har åtgärdats.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Besiktning ska utföras av oberoende besiktningsorgan. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att ett nytt godkänt besiktningsprotokoll skickas till bygglovsenheten.

Miljö- och bygglovsnämnden har ansvar för tillsyn av hissar och andra motordrivna anordningar, 8 kap. 1 – 2 §§ PBF, vilket ger bygglovsenheten rätt att göra ett besök på en fastighet för att kontrollera att anläggningar inte används i strid med utfärdade användningsförbud.

### Byggsanktionsavgift

Regler om förbud mot användning och byggsanktionsavgifter för hissar och motordrivna anordningar finns i 5 kap. 14 § respektive 9 kap. 5 § PBF (2011:388) samt i boverkets föreskrifter och allmänna råd, BFS (2012:11) H14.

I enlighet med 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 – 10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av kapitel 9 i PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap. 5 § PBF ska byggsanktionsavgifter för användning av motordriven anordning i strid med 5 kap. 14 § PBF uppgå till 2 prisbasbelopp (105 000 kr).

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 8 januari 2024
- Kopia på besiktningsprotokoll
- Protokoll med fotografier från tillsynsbesök
- Första brev till fastighetsägaren
- Skrivelse från fastighetsägaren
- Kopia på nytt besiktningsprotokoll
- Beräkning av byggsanktionsavgift

### Bilaga

Hur man överklagar

### Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 10

## **██ Beslut om användningsförbud och byggsanktionsavgift**

### **Beslut**

Med stöd av 11 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 11 kap. 38 § PBL beslutar miljö- och bygglovsnämnden att påföra ägaren till fastigheten ██████████ omedelbart användningsförbud för användandet av källarvåningen i huvudbyggnaden som bostadslägenhet. Användningsförbudet ska gälla till dess att fastighetsägaren kan inkomma med underlag som styrker att källarvåningen inte längre används som bostadslägenhet.

Vidare beslutar miljö- och bygglovsnämnden att med stöd av 11 kap. 51 § PBL, samt 9 kap. 9 § 1 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra ägaren ██████████ till fastigheten ██████████ en byggsanktionsavgift om 18 900 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Härryda kommun senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige, 11 kap. 61 § PBL.

### **Beskrivning av ärendet**

Bygglovsenheten fick 2022-03-30 en anonym anmälan om bland annat olovlig byggnation, inredning av ytterligare bostad, blockerad väg för räddningsfordon, olovligt boende i komplementbyggnad samt ovårdad tomt på fastigheten ██████████. Under perioden mars år 2022 till februari år 2023 gjorde bygglovsenheten oanmälda tillsynsbesök till fastigheten. 2023-02-27 skickades ett brev med information till fastighetsägarens folkbokföringsadress gällande anmälan om olovligt boende, i vilken fastighetsägaren bland annat informerades om att bygglovsenheten önskade träffa möte med fastighetsägaren på fastigheten, se bilaga 1. Inget svar på detta informationsbrev inkom till bygglovsenheten.

Den 29 juni 2023 besökte bygglovsenheten tillsammans med Räddningstjänsten Storgöteborg fastigheten i hopp om att komma i kontakt med fastighetsägaren och kunna utföra tillsyn av byggnaderna på fastigheten. Vid detta tillfälle var det inga personer som vistades på fastigheten och ingen som öppnade ytterdörren till huvudbyggnaden när personal från bygglovsenheten knackade på, se tillsynsprotokoll i bilaga 2. 2023-07-07 skickades brev med information till fastighetsägarens folkbokföringsadress om iakttagande som bygglovsenheten hade gjort vid tillsynsbesöket på fastigheten 2023-06-29. I brevet lämnades även möjlighet för fastighetsägaren att inkomma med förklaring, se bilaga 3.

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Den 21 juli 2023 inkom ett svar från fastighetsägaren avseende de iakttagelser som bygglovsenheten hade gjort vid tidigare tillsynsbesök, se bilaga 4. Tillsammans med fastighetsägaren bestämdes en tid för tillsynsbesök och 1 september 2023 träffades bygglovsenheten och fastighetsägaren på fastigheten och hade en gemensam genomgång av byggnaderna på fastigheten, se tillsynsprotokoll i bilaga 5.

Vid detta tillsynsbesök kunde bygglovsenheten konstatera att källarplan på huvudbyggnaden var inredd som och användes som, en från huvudbyggnaden separat bostadslägenhet. Samtliga nödvändigheter så som kök, badrum och sovplats fanns att tillgå och bygglovsenheten observerade att sängkläder fanns på sängen samt att ytterkläder, kläder och skor fanns synliga, se fotografier i bilaga 6. Det bekräftades även muntligen på plats av fastighetsägaren att källaren har använts som permanentbostad. Fastighetsägaren informerade handläggarna på plats om att fuktskador upptäckts i sovrummet i källarvåningen vilket hade föranlett att bäddmadrass har flyttats ut till det stora rummet, så att inneboende inte ska sova i det fuktskadade sovrummet.

### Motivering till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen. Bygglovsenheten bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är lovpliktig.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för att inreda en ytterligare bostad. För att inreda en ytterligare bostad i enbostadshus gäller dock ett undantag i enlighet med 9 kap. 4 c § PBL. I stället kräver en inredning av ytterligare bostad i enbostadshus en anmälan och ett startbesked för att påbörja åtgärden, samt ett slutbesked för att ta den nya bostaden i bruk, 6 kap. 5 § PBF.

Avseende ändrad användning av källarplan har fastighetsägaren till [REDACTED] inte inkommit med någon anmälan för att inreda ytterligare bostad och därmed har inte erhållit startbesked eller slutbesked för byggnationen. Enligt inkomna planritning i ärende BYGG 2019-000466 på fastigheten [REDACTED] (ansökan om på- och ombyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad) ska ytorna i källarvåningen användas huvudsakligen som hobbyrum och tvätt, men det ska även finnas kök, WC/dusch samt två andra rum, se bilaga 7. Det som i nämnda planritning benämns som hobbyrum är idag möblerat som hall, vardagsrum och sovrum, se fotografier i bilaga 8.

### Användningsförbud och byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. Bygglovsenheten bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är lovpliktig.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Miljö- och bygglövsnämnden får förbjuda användningen av hela eller delar av ett byggnadsverk om det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked, i enlighet med 11 kap. 33 § 2 p. PBL samt 10 kap. 34 – 35 §§ PBL. Detta förbud används bland annat när lov- eller anmälningspliktiga ändringar görs i en befintlig byggnad. Med hänvisning till att utrymmet i källarvåningen inte uppfyller de krav på rumshöjd och dagsljus som krävs för att utrymmet ska användas som bostadslägenhet finns därmed inte förutsättningar för att ge slutbesked.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 – 10 kap. PBL eller i föreskrifter, så som plan- och byggförordningen (2011:338). Avgiftens storlek framgår av kapitel 9 i PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap. 9 § 1 p. PBF ska byggsanktionsavgifter påbörjad ändring som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § 1 st. 14 p. PBF uppgå till 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga 8 och uppgår till 18 900 kr för att ha inrett ytterligare en bostad utan anmälan och startbesked.

Under vissa förutsättningar behöver avgiften inte tas ut enligt 11 kap 53 § andra stycket PBL. Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet är oproportionerlig. Något skäl för att avstå från att ta ut byggsanktionsavgift, eller för att sätta ned avgiften föreligger inte.

## Yttrande

Enligt kommunikering om förslag till beslut utskickat 2023-12-22 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande senast 2024-01-11 (11 kap. 58 § 2 st. PBL).

Bygglövsenheten har mottagit ett yttrande avseende tidigare kommunikering i ärendet från fastighetsägaren genom ombud, se bilaga 9. Hänsyn har tagits till informationen från fastighetsägaren och faktamässiga korrigeringar har gjorts i beslutet. Vidare har hänsyn tagits till information om sanktionsarea och justeringar av byggsanktionsavgiften har gjorts i enlighet med ny sanktionsarea. I övrigt ändrar fastighetsägarens yttrande inte bedömningen om beslut i ärendet.

## Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 10 januari 2024
- Bilaga 1 – Kommunikering 2023-02-27
- Bilaga 2 – Tillsynsprotokoll 2023-06-29
- Bilaga 3 – Kommunikering 2023-07-07
- Bilaga 4 – Yttrande 2023-07-21
- Bilaga 5 – Tillsynsprotokoll 2023-09-01

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

- Bilaga 6 – Fotografier från tillsynsbesök 2023-09-01
- Bilaga 7 – Planritning BYGG 2019-000466
- Bilaga 8 – Beräkning byggsanktionsavgift
- Bilaga 9 – Yttrande 2023-11-20, Planritning 2020-03-04, Areamätningssintyg

## Bilaga

Hur man överklagar

## Paragrafen är justerad

-----

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

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 11

Dnr 2024KS33

## Tillsynsplan PBL 2024

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden antar Tillsynsplan PBL 2024 för Härryda kommun.

### Beskrivning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden ska bevaka att samhällets krav är uppfyllda. Miljö- och bygglovsnämnden ansvarar för frågor om lov, besked, tillsyn och vid delegation även planläggning. Miljö- och bygglovsnämnden ska verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som ska vara estetiskt tilltalande. Nämnden ska se till att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och därutöver utöva tillsyn över byggandet.

Målet med miljö- och bygglovsnämndens tillsyn är att se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav samt att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer. Vidare ska miljö- och bygglovsnämnden säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs.

Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner och på samma sätt i hela landet. Detta sker bland annat genom att kommunerna ska få tillsynsvägledning, råd och stöd av Länsstyrelsen och Boverket. Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna lever upp till sitt ansvar och den enskildes möjlighet att bygga ska grundas på lagar och bestämmelser.

Miljö- och bygglovsnämndens tillsyn utgår ifrån inkomna anmälningar samt på miljö- och bygglovsnämndens eget initiativ enligt denna tillsynsplan.

### Motivering till beslut

Miljö- och bygglovsnämndens arbete med tillsyn regleras i plan- och bygglagen och i plan- och byggförordningen. Nedan följer en sammanfattning av vad lagtexten innebär för miljö- och bygglovsnämndens tillsynsansvar.

Byggnadsnämnden pekas ut som tillsynsmyndighet i 1 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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



Sammanträdesdatum  
2024-01-24

Av bestämmelsen framgår det att byggnadsnämnden, i Härryda kommun benämnd miljö- och bygglovsnämnden, är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen, 11 kap. 5 § PBL. Tillsyn är att betrakta som myndighetsutövning och det är därför viktigt att ha klart för sig att underlåtenhet att utöva tillsyn ytterst kan leda till straffansvar för tjänstefel enligt 20 kap. 1 § brottsbalken (1962:700).

Om det finns skäl för ingripande enligt 11 kap. PBL ska miljö- och bygglovsnämnden handlägga frågan skyndsamt, i enlighet med bestämmelsen i 10 kap. 37 § PBL.

De regler om ingripanden och påföljder som miljö- och bygglovsnämnden förfogar över och som den, om förutsättningarna för det är uppfyllda, är skyldig att tillämpa vid sin tillsyn behandlas i 11 kap. 17 – 63 § PBL.

I 1 kap. 6 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, finns ett förtydligande om att tillsyn utövas direkt gentemot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd (så kallat tillsynsobjekt). Vilka tillsynsobjekten kan vara framgår av bestämmelserna i 11 kap. 17 – 63 § PBL (till exempel byggherrar, fastighetsägare, ägare av byggnadsverk, kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare, huvudmän för allmänna platser).

8 kap. 2 § PBF innehåller en precisering av miljö- och bygglovsnämndens tillsynsansvar och det ansvar samt de regler som nämnden ska utöva tillsyn över. I nämnda bestämmelse anges att miljö- och bygglovsnämnden ansvarar för att byggherren fullgör sina skyldigheter i enlighet med reglerna i PBL och andra tillhörande föreskrifter samt bestämmelserna i 8 kap. 1 – 18 och 24 – 26 §§ samt 9 och 10 kap. i PBL inklusive anslutande föreskrifter.

Miljö- och bygglovsnämndens skyldighet att regelbundet följa upp och utvärdera sitt tillsynsarbete behandlas i 8 kap. 8 § PBF. Nämnden har också skyldighet att på begäran lämna den information som Boverket och länsstyrelsen behöver för sin tillsynsvägledning, vilket regleras i 8 kap. 9 § PBF. Precisering av sanktionsavgifter vid tillsyn redovisas i 9 kap. PBF.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 11 januari 2024
- Tillsynsplan PBL 2024

### Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 12

## ████████████████████ sanktionsavgift

### Beslut

Miljö- och bygglagsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), att påföra ██████████ och ██████████ ägare till ██████████ en byggsanktionsavgift på 2625 kr för att ha påbörjat installation av eldstad och rökkanal utan startbesked.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Härryda kommun inom två (2) månader från det att beslutet delgivits den avgiftsskyldige enligt 11 kap. 61 § PBL

### Beskrivning av ärendet

Den 2 oktober 2023 inkom en anmälan om installation av eldstad till bygglagsenheten med information om att installation redan utförts på fastigheten då rökröret till den gamla eldstaden rostade sönder och började läcka in regnvatten. Eldstaden och rökröret byttes ut mot en ny kamin och nytt inklätt rökrör. 12 oktober 2023 upprättade bygglagsenheten ett tillsynsärende på grund av åtgärd påbörjad utan startbesked.

Anmälan om installation av eldstad beviljades med startbesked i efterhand 2023-10-12 och beslut om slutbesked lämnades 2023-10-19. Upprättande av detta tillsynsärende informerades om i startbeskedet.

Kommunicering om förslag till beslut om sanktionsavgift skickades 2023-12-22 till fastighetsägaren med möjlighet att bemöta kommunikeringen, inget svar har inkommit.

### Motivering till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska miljö- och bygglagsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan miljö- och bygglagsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver 1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller 2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen.

████████████████████ och ██████████ har installerat en eldstad utan startbesked. Av 11 kap 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

## Skäl till beslut

### Överträdelse av plan- och bygglagen

Vid inkommen anmälan konstaterades det att åtgärd påbörjats utan startbesked. Eftersom åtgärd kräver startbesked enligt 10 kap. 3§ PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut. Detta trots att en anmälan om installation av eldstad inkommit i efterhand.

### Avgiftsskyldiga

Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

I detta fall anser miljö- och bygglövsnämnden att [REDACTED] och [REDACTED] är de som när överträdelsen begicks varit ägare till fastigheten [REDACTED] och ska därmed betala byggsanktionsavgiften

### Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2023 som är 52 500 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat åtgärd utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 13§ PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 250 kronor, enligt bilaga 1.

### Betalningsdag

Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader från det att beslutet delgivits [REDACTED] och [REDACTED]

### Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl. 18.08-18.13

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

### Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår med instämmande av Linda Lyckbell (MP), Lena Fredriksson (S) och Sven-Åke Hallgren (V) att miljö- och bygglovsnämnden beslutar, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), att påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till [REDACTED] en byggsanktionsavgift på 2625 kr för att ha påbörjat installation av eldstad och rökkanal utan startbesked.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), beslutar att påföra [REDACTED] och [REDACTED] ägare till [REDACTED] en byggsanktionsavgift på 1312,50 kr för att ha påbörjat installation av eldstad och rökkanal utan startbesked.

### Beslutsgång

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

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 5 januari 2023
- Anmälan om installation av eldstad (i efterhand), inkommen 2023-10-02
- Uträkning av sanktionsavgift

### Bilaga

Hur man överklagar

### Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

§ 13

## **[REDACTED] sanktionsavgift**

### **Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen som får i uppdrag att utreda möjligheten och konsekvensen av att påföra byggsanktionsavgiften på den tidigare ägaren.

### **Beskrivning av ärendet**

Den 23 augusti 2023 inkom en anmälan om installation av eldstad till bygglovsenheten med information om att installation redan utförts på fastigheten 2019 av den tidigare ägaren. Enligt anmälan har det vid kontakt med sotare uppdragats att eldstaden inte varit anmäld varför det nu görs en anmälan. Den 13 oktober 2023 upprättade bygglovsenheten ett tillsynsärende på grund av åtgärd påbörjats utan startbesked.

Anmälan om installation av eldstad beviljades med startbesked i efterhand 2023-10-19 och beslut om slutbesked lämnades 2023-11-21. Upprättande av detta tillsynsärende informerades om i starbeskedet.

Kommunicering om förslag till beslut om sanktionsavgift har skickats till fastighetsägaren. 2023-12-2 inkom fastighetsägaren med ett yttrande.

Fastighetsägaren anser att sanktionsavgiften bör revideras av Miljö-och bygglovsnämnden då han följt de anvisningar som han har fått av bygglovsenheten. Det var han som upptäckte att kaminen inte var registrerad och gjorde en anmälan. Detta tyder på att hans avsikt varit ärlig och att straffa honom med en sanktionsavgift anser han vara förkastligt. Enligt fastighetsägaren syns det på ritningar som kommunen försett honom med att det funnits en kamin i huset sedan åtminstone 1989, tidigare ägare säger att de inte gjort en ny installation utan endast bytt ut befintlig. Detta gjordes 2019 innan han var ägare till huset.

Motiveringen att han skulle ha fått fördel av överträdelsen anser fastighetsägaren vara felaktig. 2020 köpte han huset och tidigare ägare svarar i frågeformuläret, ”ja” på frågan om erforderliga bygglov finns, han har alltså inte haft anledning att undersöka saken vidare utan ansett kunna lita på säljarens svar. Fastighetsägaren har inte heller fått någon ekonomisk vinning av att kaminen installerats utan anmälan. När han köpt huset 2020 så anges kaminen i objektsbeskrivningen, fastighetsägaren har då betalt marknadsvärde för huset inklusive kaminen i tron att allt är i sin ordning gällande bygglov.

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

När det sedan 2023 uppdagas att det inte står rätt till så tillkommer först en avgift från kommunen för startbesked för installation av eldstad på 2850 kr därefter en avgift på 1060 kr för brandingenjörens besök efter det en avgift på 1875 kr. Totalt har detta kostat honom 5785 kr, något som han redan betalat för via marknadspris på fastigheten när han köpt huset. Om nu kommunen avser att tilldela honom denna sanktionsavgift på 5250 kr så kommer totalsumman för detta bli 11 035 kr. Detta gör att fastighetsägaren inte anser att han har fått någon fördel av överträdelsen, tvärtom har detta kostat honom mycket pengar, tid och energi.

### Motivering till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska miljö- och bygglovsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan miljö- och bygglovsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver 1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller 2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av (1.) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2.) den som begick överträdelsen, eller (3.) den som fått en fördel av överträdelsen. [REDACTED] har själv inte installerat eldstaden utan startbesked, men anses ha fått en fördel av överträdelsen. I detta fall anses fördelen vara en funktionsmässig fördel genom att ha haft tillgång till eldstaden.

### Skäl till beslut

#### Överträdelse av plan- och bygglagen

Vid inkommen anmälan konstaterades det att åtgärden påbörjats utan startbesked. Eftersom åtgärden kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut. Detta trots att en anmälan om installation av eldstad inkommit i efterhand.

#### Avgiftsskyldige

Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

### Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2023 som är 52 500 kronor använts.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat åtgärd utan startbesked bestäms enligt 9 kap. 13§ PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 250 kr kronor, enligt bilaga 1.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 4 januari 2024
- Anmälan om installation av eldstad (i efterhand), inkommen 2023-08-23
- Skrivelse från fastighetsägare, inkommen 2023-12-23
- Uträkning av sanktionsavgift

### Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl. 18.34-18.49

### Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden återremitterar ärendet till förvaltningen som får i uppdrag att utreda möjligheten och konsekvensen av att påföra byggsanktionsavgiften på den tidigare ägaren.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om miljö- och bygglovsnämnden kan bifalla Martin Tengfjords förslag och finner att så sker.

### Paragrafen är justerad

-----

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 14

## Initiativärende om att ha miljö- och bygglovsnämndens möten publika i enlighet med det kommungemensamma reglementet

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden bordlägger ärendet.

### Sammanfattning av ärendet

Peter Arvidsson (SD) har initierat ett ärende om att ha miljö- och bygglovsnämndens möten publika i enlighet med kommungemensamma reglementet.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden bordlägger ärendet.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om miljö- och bygglovsnämnden kan bifalla Martin Tengfjords förslag och finner att så sker.

### Paragrafen är justerad

-----

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



Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 15

## Delgivning av inkommen skrivelse

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges följande:

- Inkommen skrivelse - Miljöproblem Hindås Stationsväg, i ren text istället för bifogat dokument
- Svar - Miljöproblem Hindås Stationsväg

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 16

## Redovisning av delegationsärenden för bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

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

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 17

## Redovisning av domar för bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

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

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 18

## Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Thomas Hammarlund, verksamhetschef miljö- och hälsoskydd, informerar om delegationsärenden för miljö- och hälsa.

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 19

## Redovisning av domar för miljö- och hälsa

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Thomas Hammarlund, delegationsärenden för miljö- och hälsa, informerar om domar för miljö- och hälsa.

### Paragrafen är justerad

-----

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 20

## Anmälan av överklaganden

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden tar del av följande överklaganden:

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

### Paragrafen är justerad

-----

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

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

Sammanträdesdatum  
2024-01-24

---

§ 21

## Anmälan av delegationsbeslut

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

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

Delegationslista miljö- och hälsa 2023-11-21 - 2024-01-08

Delegationsbeslut miljö- och hälsa 2023-11-21 - 2024-01-08

Delegationslista bygglov 2023-11-16 - 2024-01-05

Delegationsbeslut bygglov 2023-11-16 - 2024-01-05

### Paragrafen är justerad

-----

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