

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Plats och tid

Rådasjön kl. 16:00-20:09

Beslutande ledamöter

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

Ej tjänstgörande ersättare

Rickard Rosengren (M)
Rolf Jigfelt (KD)
Sven-Åke Hallgren (V)

Övriga närvarande

Zelda Thunberg, (nämndsekreterare)
Oskar Anlend, (kommunsekreterare)
Ulrica von Pfaler, (stadsarkitekt)
Thomas Hammarlund, (enhetschef miljö)
Maja Andersson, (verksamhetschef plan- och bygglov)
Bo Rydström, (vikarierande bygglovschef)
Irina Engström, (bygglovsarkitekt) §§7-20
Suzana Jonic, (bygglovsarkitekt) §§7-9
Axel Andersson, (miljöinspektör) §§7-8, §§20-22
Malin Dyverfors, (miljöinspektör) §§7-8
Ulrika Ljungman, (miljöskyddsinspektör) §§8-20

Utses att justera

Martin Tengfjord (SP)
Lena Fredriksson (S)

Justeringens plats och tid

Kansliet, kommunhuset, 2023-02-01 15.00

Protokollet omfattar

§§7-25

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum
2023-01-25



Sekreterare

Zelda Thunberg

Ordförande

Martin Tengfjord

Justerande

Lena Fredriksson

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

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2023-01-25		
Datum då anslag sätts upp	2023-02-01	Datum då anslag tas ner	2022-02-24
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Zelda Thunberg		

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

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

ÄRENDELISTA

- §7 Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare
- §8 Informationsärenden miljö
- §9 [REDACTED] Nybyggnation av gruppboende
- §10 [REDACTED] 4 enbostadshus med garage, förhandsbesked
- §11 [REDACTED], 7 enbostadshus med garage, förhandsbesked
- §12 [REDACTED] & [REDACTED] 3 enbostadshus, förhandsbesked
- §13 [REDACTED] 1 enbostadshus, förhandsbesked
- §14 [REDACTED] 4 lgh bostadshus, förhandsbesked
- §15 [REDACTED], Yttrande till MÖD
- §16 [REDACTED], ändring av fasad på kontorsbyggnad
[REDACTED]
- §17 Informationsärenden bygglov
- §18 [REDACTED] Dispens från [REDACTED] naturreservats föreskrifter
- §19 [REDACTED], Dispens från [REDACTED] naturreservatsföreskrifter för miljöhus och
toalettbyggnad
- §20 Informationsärenden bygglov
- §21 Tillsynsplan 2023
- §22 Ändring i tidsplan 2023
- §23 Delegationsbeslut
- §24 Delgivningar och överklaganden
- §25 Ordförandeinitiativ

§7

Fastställande av dagordning och protokolljusterare

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar:

- Informationsärende gällande [REDACTED], Nybyggnation av industrilokal, tillkommer som informationspunkt i ärende 13.
- Ärende gällande [REDACTED], Kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning, utgår som informationspunkt i ärende 13.
- Ordförandeinitiativ om val av ständig justerare i miljö- och bygglovsnämnden för mandatperioden 2023-2026, tillkommer som ärende 18.

Miljö- och bygglovsnämnden utser Lena Fredriksson att bredvid ordföranden justera protokollet.

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

§8

Informationsärenden miljö

Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- Redovisning av delegationsärenden
- Domar och överklagande

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§9

Dnr BYGG 2022-000510

██, nybyggnad av en LSS boende, ansökan om bygglov, kommunikering om avslag

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från ██ om bygglov för nybyggnad av ett LSS boende med en byggnadsarea på 550 m² i en våning inkom 2022-08-29 och kompletterades senast 2022-10-14. Befintlig fastighet är på 4766 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Månskensvägen. Ansökan innebär rivning av befintlig stuga.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen i ██████████. Fastigheten gränsar till fastigheterna ██████████ och ██████████ i norr, ██████████ och ██████████ i väster, ██████████ och ██████████ i söder och ██████████ och ██████████ i öster. Marken inom fastigheten består av berg och en liten gräsyta. Inom fastigheten finns en befintlig liten byggnad. I direkt anslutning till fastigheten finns en infartsväg från Månskensgatan. Söder om denna fastighet finns en grustäkt.

Ansökan avser en envåningsbyggnad med byggnadsarea och bruttoarea på 550 m². Byggnaden i ansökan består av två byggnadskroppar som är ihopkopplade med en lång korridor. Byggnaden föreslås innehålla 6 lägenheter, personalutrymmen samt gemensamma utrymmen. Lägenheterna föreslås med en area på ca 46 m². Varje lägenhet har en liten uteplats och en förrådsbyggnad. Byggnaden föreslås med putsad fasad i grå- och rödfärg med vertikala träraster. De laserade trärasterna ska målas med rödfärg och blir detaljer på de putsade fasaderna. Sadeltak ska beläggas med svart respektive röd papp. Förrådsbyggnader ska bekläddas med träpanel i rödfärg.

Föreslagna byggnaden klassas som en gruppbostad enligt lagen om stöd och service till personer med funktionsnedsättning, LSS - boende. Personal kommer att finnas på plats dygnet runt. I varje lägenhet kommer en person att bo. Personal består av stödpedagoger och stödassistenter. På plats kommer det att jobba 1-3 personer samtidigt.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Översiktsplan

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

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). Generalplan planeras att upphävas inom en snar framtid. 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. På platsen finns en liten byggnad.

Avlopp och vatten

Fastigheten 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.

Åslidens vägförening och VA samfällighet har yttrat sig om vägar. Deras förening ansvarar för drift och underhåll av vägar, vatten och avlopp. De motsätter sig inlämnade förslaget med motiveringen att vägarna är smala, branta, utan trottoarer, utan belysningen och är inte dimensionerade för kommersiella verksamhet.

Framkomlighet till tomt

Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten har inte något att erinra i ärendet. Enligt deras yttrande kan de komma fram till 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. Synpunkter har inkommit från alla berörda fastighetsägarna.

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Motivering till beslut

För att uppföra en byggnad samt infartsväg i den storlek och utformning som ansökan medför kommer det krävas sprängning av berget och uppfyllnader på platsen. Bygglovsenheten anser att byggnaden bör anpassas till terrängen och inte tvärtom. Tomten ska ordnas på ett sätt så att naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara. Personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska kunna ta sig fram till byggnaden och på annat sätt nyttja tomten med undantag i delar där det med hänsyn till terrängen och förhållande i övrigt är orimligt.

Enligt ansökan kommer uteplatser för lägenheter att anordnas och byggas i direkt anslutning till en brant slänt. Slänterna föreslås bli ca 10 meter höga i förhållande till den lägsta punkten på tomten. Med hänsyn till att ansökan innebär byggnad för flera bostäder eller verksamheter ska det på tomten finnas friyta som är lämplig för vistelse.

Den sökta platsen ligger ca 77 meter ifrån en grustäkt. Täkten är en naturgrustäkt med tillstånd för mottagande av överskottsmassor och har bedrivits sedan 80-talet. Skyddsavstånd mellan täkt och bostadshus ska vara minst 500 meter. Avstånd mellan ansökans fastighet och grustäkten är ca 77 meter. Platsen är olämplig på grund av buller från pågående verksamheten. Närheten till grustäkten kan negativt påverka människors hälsa.

Inom Snåkered finns väldigt branta och smala enskilda vägar. Månskensvägen, vilken sträcker sig till den sökta platsen, är smal vilket medför att det krävs åtgärder som till ex. sprängning för att bredda vägen och även att skapa några p-platser för personal. Ansökan innebär att en väggkant skapas som är ca 5 meter hög. Landskapsbild bedöms förändras drastiskt på grund av sprängning av berget.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till detaljplan P97/9 vilken vunnit laga kraft den 16 juli 1997. Enligt planbestämmelser får man bygga enbostadshus med byggnadsarea på 150 m² i två våningar. Syftet med detaljplanen är att skapa bostadsområde med småskalig bebyggelse. Det inlämnade förslaget omfattar en byggnad med area på ca 550 m². Den föreslagna byggnaden kommer inte att anpassas med sin storlek till de befintliga bostadshusen i området.

Den tillkommande byggnaden har inte anpassats till områdets karaktärsdrag, omgivande natur eller befintlig terräng. Större exploateringar med nybyggnad av LSS boende inom det befintliga bostadsområdet kommer att försämra vattenförsörjningen och även påverka trafikförhållande negativt i området.

Avstånd till kollektivtrafik är ca 800 meter vilken är inte acceptabelt utifrån rekommendationen på ca 500 meter ifrån kollektivtrafiken.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Ansökan uppfyller inte krav enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap. 5§ och 6§).
Ansökan uppfyller inte krav enligt plan och bygglagen (PBL 8 kap. 9 §)

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 5 § och 6 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bergförhållande, vattenförsörjning, ordna trafik, avlopp avfallshantering m.m.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 9 § ska en obebyggd tomt ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbild och natur- och kulturvärden på platsen.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-29

Ansökan daterad 2022-08-29

Nybyggnadskarta daterad 2022-09-29

Marksektionsritningar daterad 2022-09-29

Planer daterad 2022-09-29

Fasader daterade 2022-09-29

Sektioner daterade 2022-09-29

Verksamhetsbeskrivning daterade 2022-09-29

Yttrande från Räddningstjänsten daterad 2022-10-25

Yttrande från grannar daterad 2022-11-07

Yttrande från (Åslidens Väg förening och VA samfällighet) daterad 2022-11-06

Protokollet skickas till

██

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

§10

Dnr BYGG 2022-000539

nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden kommunicerar om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av fyra enbostadshus.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] 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 [redacted], cirka 1,5 km nordväst om [redacted]. 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.

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
2023-01-25

Detaljplan

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

Naturvård

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Fastigheten ligger inom område [REDACTED], samt i närhet av [REDACTED]

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

Bostadsutvecklingen i [REDACTED]

Bygglovsenheten har under det senaste fyra åren fått in en stor mängd ansökningar om förhandsbesked i område [REDACTED], både ansökningar i närheten av och i direkt anslutning till det aktuella detaljplaneområdet.

Bedömningen är att det rör sig om förhandsbesked för cirka 40 stycken enbostadshus i området [REDACTED]. Kring den befintliga detaljplanen för [REDACTED] har nämnden endast beviljat ett förhandsbesked med ett bostadshus där nämnden ansåg att det var en komplettering till den befintliga detaljplanen och inte skulle försvåra en framtida detaljplanläggning. Därtill har två stycken förhandsbesked beviljats med totalt 6 bostäder, men båda områdena betraktades som lucktomter. När det gäller att bedöma plankravet måste en tidsaspekt vägas in, d.v.s. bebyggelse som kan bli aktuell i ett betydligt längre tidsperspektiv - upp emot 20 år.

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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

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.

I varje kommun ska det finnas en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och som utgör kommunens samlade bedömning av föreliggande markanvändningsintressen och bevarandointressen. 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. Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 2 §. Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas (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).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

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:

- Åtgärden stämmer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen.
- Det är högt bebyggelsestryck 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 [REDACTED] är belägen inom ett område med hårt bebyggelsestryck. Det finns även ett pågående planarbete - [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 byggnadsnämnden. Sökande anger att grannfastighet fick bygglov under 2021 och anser därför att det sökta förhandsbeskedet ska beviljas.

Bygglovsenhetens kommentar:

Bygglov på fastigheten [REDACTED] beviljades 2021-05-05 efter ett positivt förhandsbesked BYGG 2018-000692, [REDACTED] Nämnden ansåg att förhandsbeskedet

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

för ett enbostadshus var 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 2022-12-21
Ansökan daterad 2022-05-13
Situationsplan daterad 2022-05-13
Granskningsyttrande daterat 2022-09-28
Yttrande från sökande 2022-11-28

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beslutar, i enlighet med förvaltningens förslag, kommunicerar om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av fyra enbostadshus.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden återremitterar ärendet samt uppdrar åt förvaltningen att utreda möjligheten till ett positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

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

Protokollet skickas till

██

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§11

Dnr BYGG 2022-000568

nybyggnad av sju enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

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 [REDACTED] 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
2023-01-25

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 bland annat 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.

Fastigheten omfattas även av områdesbestämmelser generalplan för Landvetters flygplats,

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

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 miljö- och bygglövsnämndens ställningstagande 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.

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).

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-30

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

██

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§12

Dnr BYGG 2021-000188

**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. Teknisk utformning av infartsvägen ska godkännas av [REDACTED] vägförening inför byggnation och besiktigas när vägen är färdigställd.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked innebär inte att planerad byggnation får påbörjas. Ansökan om bygglov ska lämnas in och byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked meddelats.

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

Anslutning av ny infartsväg till Sandsjövägen ska ske i enlighet med den standard som finns i området. Slitageersättning kan komma att tas av vägsamfälligheten för tillfälligt ökat slitage på vägen i samband med byggnation.

Kommunen arrenderar en yta om cirka 20x30 meter (600 m²) för badplatsparkering till Hornasjöns badplats på del av fastigheten Skårtoorp 1:4 (delområde nr. 7).

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 150 kvm i två våningar. Befintligt delområde nr. 11 av fastigheten [REDACTED] är på 4 807 kvm och befintligt delområde nr 7 av fastigheten [REDACTED] är på 22 552 kvm. Planerade avstyckningar är på 1 400 kvm (tomt 1), 1 600 kvm (tomt 2) och 1 400 kvm (tomt 3).

Fastigheterna är belägna i området [REDACTED] mellan [REDACTED] och [REDACTED]. Området är lantligt och längs [REDACTED] som leder igenom området, finns befintliga bostäder och mindre fritidshus. Merparten av den aktuella platsen utgörs av skogbevuxen naturmark. På [REDACTED] 4 intill [REDACTED] finns en yta med parkeringsplatser för besökande till Hornasjöns badplats. Det aktuella området ligger intill detaljplan för [REDACTED], P95/8 som vunnit laga kraft år 1995.

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

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

Det finns dock en politisk vilja i Härryda kommun att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område eftersom efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren. I avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram har kommunfullmäktige antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02.

Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. De generella förutsättningarna för dessa principer om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse och att vid avstyckning av nya fastigheter utanför planlagt område ska tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur säkerställas.

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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Tillfartsvägen till fastigheten sker från [REDACTED] och via [REDACTED]. En del av [REDACTED] utgörs av en parkering för badgäster till Hornasjön som är en kommunal badplats cirka 150 meters promenadväg bort. Kommunen arrenderar en yta om cirka 20x30 meter (600 kvm) för parkeringsplatsen av fastighetsägaren. Denna del av fastigheten ingår i detaljplan P 95/8.

En mindre del av tomt nr 3 i förslaget placeras där badplatsparkeringen ligger i dag. Cirka 50–100 kvm av parkeringsplatsens yta tas i anspråk av den nya tomtytan. Den sökande har angett att förslaget är utformat så att badplatsparkeringen ska kunna vara kvar.

Bedömningen är att förslaget kan godkännas eftersom parkeringen är kvar på platsen. Den yta på 600 kvm som kommunen arrenderar får plats på den del som är kvar av [REDACTED].

Miljö- och hälsoskydd har yttrat sig över möjligheterna till infiltration av toalett-, bad-, disk-, och tvätt avloppsvatten och bedömer att enskilt avlopp kan ordnas enligt förslaget med en gemensamhetsanläggning. Del av fastigheten [REDACTED] ligger inom vattenskyddsområde och inom skyddsområde vattentäkt för Öxsjön.

Ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB. Ansökan är förenlig med principer om förhandsbesked (§ 82/2018-05-02).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Överklagat beslut

Härryda kommun beslutade den 8 juni 2021 (§ 116, dnr BYGG 2021–000188) att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och garage.

Länsstyrelsen upphävde det överklagade beslutet och återförvisade ärendet för fortsatt handläggning till nämnden (Diarienummer 403-32984-2021, 2022-05-05).

Länsstyrelsen noterade att en av klagandena anger i en komplettering av överklagandet att hon under hösten 2021 observerat en groda, som bedömdes vara en åkergroda, vid en av de stolpar som lantmäteriet satt upp inför avstyckning av ny tomt. Hon gör gällande att platsen ska lämnas orörd och åberopar miljöbalken och 4, 5 och 11 §§ artskyddsförordningen till stöd för att platsen därmed är skyddad. En fråga i ärendet är således vilken betydelse detta har vid prövning av en ansökan om förhandsbesked på den aktuella platsen.

Som framgått ovan ska prövningen i ärenden om förhandsbesked bland annat 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, se 2 kap. 2 § PBL. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i bl.a. 3 kap. miljöbalken ska tillämpas vid prövningen. Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön, se 3 kap. 6 § miljöbalken.

De planerade tomterna angränsar till våtmarksområde Stora och lilla Öppentjärn, ett opåverkat myrkomplex med mossar och tjärn. Våtmarker är bland de mest artrika miljöerna i Sverige och är livsviktiga för livsmiljöer för en stor mängd arter och den biologiska mångfalden. Våtmark är mark där vatten under en stor del av året finns nära under, i eller strax över markytan. Eftersom vattenytan inte alltid syns kan det emellertid vara svårt att bedöma vad som är våtmark, vilket i sin tur kan försvåra den exakta gränsdragningen av ett våtmarksområde. Det är även viktigt att det finns en buffertzoon, en kantzon, innan våtmarksområdet.

Gränsmiljöer kan bidra till biologisk mångfald i övergången mellan två habitater, varför negativa effekter på kantzonen också utgör en risk för känsliga miljöer. Även områden utanför själva våtmarken kan därför ha ett värde att bevara och inte exploatera.

Åkergroda är en av de vanligaste grodorna i Sverige och påträffas i hela landet utom i fjällkedjan. Åkergroda förekommer i olika typer av miljöer men gärna i fuktigare områden såsom våtmarker och småvatten. Åkergrodan har troligtvis minskat långsiktigt till följd av våtmarkernas areella minskning (SLU Artdatabanken, Rödlista 2020 - övergripande delar.)

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Arten är fridlyst i hela landet enligt 4 och 5 § artskyddsförordningen. Det innebär bland annat att det är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Klaganden har inte gett något underlag, t.ex. fotografier, som visar att åkergrodan påträffades på platsen. Med hänsyn till platsens omedelbara närhet till angränsande våtmarksområde, som bland annat består av sumpskog, går det dock inte att utesluta att groddjur, även åkergroda, lever i området där nya bostäder planeras. Aktuellt våtmarksområde har naturvärdesklass 3 i våtmarksutredningen, vilket vanligen innebär att området har tämligen höga naturvärden. Lite längre mot väster finns också öppna småvatten som skulle kunna vara lämpliga för fortplantning under våren. Resten av året håller grodorna till i fuktiga landmiljöer inte långt från lekdammarna. Det är därför inte osannolikt att groddjur även kan förekomma inom gränsmiljöerna till våtmarksområdet.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det vid bedömningen av platsens lämplighet är av betydelse om platsen är ett sådant fortplantningsområde eller en sådan viloplats som avses i 4 § första stycket 4 artskyddsförordningen.

Frågan om de sökta åtgärdernas påverkan på artskyddade djur- och fågelarter i området togs redan upp i klagandens yttrande inför nämndens beslut. Någon närmare utredning av naturvärdena på platsen har dock varken tagits fram av motparten eller nämnden. I nämndens beslut anges att kommunekologen inte haft någon erinran mot förslaget med hänsyn till att både byggnader och avloppsanläggning ska förläggas utanför aktuellt våtmarksområde.

Länsstyrelsen anser att det saknas ett tillräckligt underlag för att kunna göra en bedömning om eventuell förekomst av åkergroda eller andra skyddade arter i det aktuella området. Därmed går det inte heller att bedöma om platsen är lämplig att bebygga, vilket är en förutsättning för att sökt förhandsbesked ska kunna ges. För att kunna göra en sådan bedömning bör en naturvärdesinventering göras, med inriktning mot groddjur. Inventeringen bör då göras av naturvårdskonsult med särskilda kunskaper om groddjur.

Länsstyrelsen konstaterar att avsaknaden av tillräckligt underlag som kan ligga till grund för bedömningen av om en plats är ett sådant fortplantningsområde eller en sådan viloplats för en skyddad art kan leda till att ett positivt förhandsbesked överhuvudtaget inte kan ges (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 8475–20, daterat 15 februari 2022).

Till skillnad från nyss nämnda mål är det i aktuellt ärende dock inte tillräckligt klarlagt att det verkligen förekommer åkergroda på den aktuella platsen. Mot denna bakgrund gör Länsstyrelsen bedömningen att beslutet ska upphävas och ärendet återförvisas till nämnden

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

för fortsatt handläggning så att platsens lämplighet för exploatering kan bedömas. Vid denna utgång saknas skäl att pröva övriga invändningar mot nämndens beslut som framförts i överklagandena.

Avslutningsvis önskar länsstyrelsen upplysa om att den tilltänkta nybyggnationen kan kräva dispens enligt 14 § artskyddsförordningen. Samtliga villkor i 14 § måste vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges. Länsstyrelsens möjligheter att ge dispens från förbuden i 4 § artskyddsförordningen är, när syftet är att exploatera naturmiljön, mycket begränsade (se MÖD 2015:3). Genom att föreskriva villkor om försiktighetsmått och skyddsåtgärder kan en prövning leda fram till att en åtgärd inte kommer i konflikt med artskyddsbestämmelserna (se bl.a. MÖD 2013:13 och MÖD 2014:47). I de fall som åtgärden inte kräver någon tillståndsprövning enligt miljöbalken är det en lämplig ordning att samråd med stöd av 12 kap. 6 § miljöbalken äger rum.

Samrådet kan leda till att skyddsåtgärder och försiktighetsmått beslutas eller – om negativ påverkan på den berörda artens bevarandestatus inte kan undvikas – en dispensansökan lämnas in till Länsstyrelsen (se Mark- och miljööverdomstolens dom i mål M 2114–15).

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.

Bygglov ska, enligt 9 kap. 31 § PBL, ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§, och uppfyller kraven i 2 kap. samt kraven i 8 kap. om byggnaders utformning och tomters ordnande med mera i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövningen av frågor enligt denna lag ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL följer att prövningen i ärenden om förhandsbesked 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 (1998:808) ska tillämpas.

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Åkergrodan är fridlyst genom bland annat 4 § artskyddsförordningen (2007:845).

Enligt 4 § artskyddsförordningen är det förbjudet att

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsar.

Ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Ansökan är förenlig med principer om förhandsbesked (§ 82/2018-05-02).

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-27

Naturvärdesinventering daterad 2022-10-31

Beslut Dnr 403-32984-2021, Länsstyrelsens i Västra Götalands län, daterat 2021-05-05

Beslut MBN § 116, daterat 2021-06-08

Tjänsteskrivelse daterad 2021-06-08

Ansökningsblankett, inkommen 2021-03-15

Nybyggnadskarta, inkommen 2021-04-27

Marksektionsritningar, inkommen 2021-04-27

Skrivelse från sökande, inkommen 2021-05-04

Arrendeavtal p-plats Hornasjön, inkommen 2021-05-18

Yttrande Räddningstjänsten, inkommen 2021-04-16

Yttrande kommunekolog, inkommen 2021-05-05

Yttrande Miljö & Hälsa, inkommen 2021-04-30

Yttrande Trafikenheten, inkommen 2021-03-30

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beslutar, i enlighet med förvaltningens förslag, beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med villkoren att godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov samt teknisk utformning av infartsvägen ska godkännas av Skårtorps vägförening inför byggnation och besiktigas när vägen är färdigställd.

Peter Arvidsson (SD) föreslår 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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§13

Dnr BYGG 2022-000659

nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inkom 2022-10-28 och kompletterades senast 2022-11-22. Befintlig fastighet är på 70 842 m² och planerad avstyckning är inte angiven på nybyggnadskartan. Tillfartsväg till den tilltänkta byggnationen saknas.

Fastigheten är belägen i området [REDACTED]. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omges på två sidor av bostadsbebyggelse. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog och naturmark.

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.

Detaljplan

Den tilltänkta byggnationen är belägen i direkt anslutning till de detaljplanelagda områdena för Baggatomten och Bugärde Lilla (B 81) samt för Hindås Turisthotell (S 70).

Framkomlighet till tomt

Infartsväg saknas till den planerade tomten. Det finns inte heller möjlighet att anordna infartsväg, eftersom platsen där vägen skulle anordnas ligger inom detaljplanelagt område med beteckning ”prickmark” (mark som inte får bebyggas) och ”natur” (avsedd för park, gånggata enligt planen).

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § i PBL, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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 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).

Platsen är starkt kuperad och den tillkommande bebyggelsen kommer att innebära stora ingrepp i naturen i form av sprängning och markuppfyllnader. Detta bedöms medföra negativ påverkan på landskapsbild. Ett positivt förhandsbesked på den aktuella platsen kommer att innebära kumulativ effekt i området, samt förtätning, vilket anses vara olämplig.

Tillgänglighetskrav finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tomtkraven för tillgänglighet har sin grund i 8 kap. 9 § PBL. Utformningskrav för tillgänglighet har sin grund i 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 4 § PBF. Tekniska egenskapskrav för tillgänglighet har sin grund i 8 kap. 4 § PBL och 3 kap. 18 § PBF.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för uttryckningsfordon,

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Tomten bedöms vara olämplig för den planerade åtgärden med möjligheter till väganslutning och tillgänglighet. I enlighet med ovanstående, bedöms den planerade åtgärden inte överensstämma med intentionerna i ÖP, gällande markens ändamål, som inte avsedd för bostäder. Marken är olämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen och karaktär.

Den sökta åtgärden omfattas av detaljplanekrav.

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.

Den sökta åtgärden kan inte tillåtas med stöd av PBL 9 kap. 17, 31a §, och uppfyller inte de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-28

Ansökan daterad 2022-10-28

Nybyggnadskarta daterad 2022-11-22

Yttrande från sökande 2022-11-22

Ajournering

Sammanträdet ajourneras kl. 17.40-17.48

Protokollet skickas till

[Redacted]

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§14

Dnr BYGG 2022-000604

[REDACTED]), nybyggnad av ett flerbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

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

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 flerbostadshus (4 lgh) med en byggnadsarea på ca 100 m² i två våningar inkom den 9 oktober 2022.

Ansökan avser ändring av tidigare beviljat förhandsbesked (Mbn § 159, 2021-09-28, BYGG 2021-000529). Det tidigare beviljade förhandsbeskedet gällde för nybyggnad av enbostadshus i en våning med inredd vind. Fastigheten är nu avstyckad, har en area på 1 097 m². Den nya fastighetsbeteckningen är [REDACTED]

Tillfartsväg till fastigheten sker via [REDACTED]. I nära anslutning finns skola och förskola och det är kort avstånd till Rävlanda centrum.

Fastigheten är belägen strax söder om tätorten [REDACTED]. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse, i direkt anslutning till detaljplanlagt område P 278), var planen bl.a. tillåter uppföra bostadshus i två våningar.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Förutsättningar

Översiktsplan

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Fastigheten ligger innanför sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplan är fastigheten placerad inom utvecklingsområdet för Rävlanda.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan. Enligt ÖP 2012 ska inga nya bostäder medges genom förhandsbesked inom utvecklingsområde 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.

Det finns dock en politisk vilja i Härryda kommun att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område eftersom efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren. I avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram har kommunfullmäktige antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. De generella förutsättningarna för dessa principer om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse och att vid avstyckning av nya fastigheter utanför planlagt område ska tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur säkerställas.

Enligt rekommendationerna 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.

Natur /och friluftsliv

Fastigheten omfattas av naturområde med hänsynsnivå 2 och 4 och ligger inom riksintresse för naturvård. Fastigheten ligger även inom område för värdefullt friluftsliv enligt översiktsplanen.

Remiss hade skickats till kommunekolog för synpunkter på naturvärden i tidigare skede, innan förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus tilläts samt innan avstyckning. Kommunekologen hade inget att erinra till förslaget.

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

VA

Kommunal VA-anlutning avseende dricks- och spillvatten är möjlig för ert flerfamiljshus på [REDACTED] VA-ansökan ska lämnas in när bygglovets beviljande är klart.

Räddningstjänsten

Remiss har skickats till Räddningstjänsten Storgöteborg som inte har något att erinra till förslaget gällande framkomlighet till tomten och riskhänseende. Gällande fråga avseende brandvatten skriver de följande: ”Medlemskommunerna ansvarar för att Räddningstjänsten Storgöteborg har tillgång till brandvatten. I detta ärende har frågan om brandvattenförsörjning inte beaktats. Frågan har tidigare granskats baserat på en strategi i RSG:s handlingsprogram som nu ska ersättas med brand- och släckvattenplaner för respektive medlemskommun. Eftersom dessa planer är under framtagande har RSG beslutat att tillfälligt inte driva frågan om brandvatten i enskilda ärenden om bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan”.

I tidigare ärendet, BYGG 2021–000529, hade de erinran gällande brandvattenförsörjningen som avsågs otillräcklig.

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.

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

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.

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. 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 kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked § 82/2018-05-02. Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-12-23
Ansökan daterad 2022-10-09
Nybyggnadskarta daterad 2022-10-09
Marksektionsritningar daterad 2022-10-09
Yttrande från Räddningstjänsten 2022-12-09

Protokollet skickas till

[Redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§15

Dnr BYGG 2021-000169

Yttrande över Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom 2022-05-13 i mål nr F 108-22 samt över överklagande av densamma, angående inställd förrättning om avstyckning berörande [REDACTED] i Härryda kommun (mål nr F 6702-22)

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att anta yttrandet som sitt eget.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden (nämnden) har av Mark- och miljööverdomstolen beviljats anstånd med att inkomma med yttrande över Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom 2022-05-13 i mål nr F 108-22 samt över [REDACTED] överklagande av densamma.

Beslutsunderlag

Yttrande över Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom 2022-05-13 i mål nr F 108-22 samt över överklagande av densamma, angående inställd förrättning om avstyckning berörande [REDACTED] i Härryda kommun (mål nr F 6702-22)

Protokollet skickas till

Mark- och miljööverdomstolen vid [REDACTED]
[REDACTED]

§16

Dnr BYGG 2022-000491

[REDACTED] ändring av taktäckning, ansökan om bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring i form av byte av taktäckningsmaterial.

Den 6 december 2022 skickade miljö- och bygglovsnämnden ut en kommunikering om att avslå ansökan. I samband med kommunikeringen fick sökanden möjlighet att yttra sig. Inget yttrande har inkommit inom föreskriven tid.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om bygglov för fasadändring avseende byte av taktäckningsmaterial på kontorsbyggnad inkom den 15 augusti 2022 och kompletterades senast den 15 augusti 2022.

Fastigheten är belägen i [REDACTED] cirka 1 km från Mölnlycke centrum.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. I omgivningen finns kontorsbyggnader, verksamheter samt flerbostadshus.

Förutsättningar

Bygglovsplikt

Enligt 9 kap 3 § Plan och bygglagen krävs det bygglov för att vidta ändringar av en byggnad, som inte avser tillbyggnad, om byggnaden ligger inom detaljplanerat område. Enligt 9 kap 2 § c) står det uttryckligen att det krävs bygglov om byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial.

Enligt lagkommentarer är en ändring av en byggnad en eller flera åtgärder som ändrar en byggnadskonstruktions, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan P88/17 vilken vunnit laga kraft 1988-12-05. Taktäckningen regleras inte av detaljplanen.

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Underhåll och varsamhet

Enligt 8 kap 14 § ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Varsamhet vid ändring

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

I regeringens proposition Framtidsformer- Handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design inför instiftande av en Plan- och bygglag (PBL) lades stor vikt på att stärka skyddet av en god arkitektur och estetiskt tilltalande miljö och utformning men också på att hänsyn skall tas till en byggnads eller ett områdes kulturhistoriska värden (prop. 1997/98:117 s. 21).

Dagens varsamhetskrav fick sin motsvarighet i 3 kap 10 §: Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Motivering till beslut

Bedömningen är att förslaget att klä en del av befintligt plåttak med takpapp inte är förenligt med kravet på varsamhet enligt 8 kap 14 och 17 §§ i Plan- och bygglagen. Kravet syftar till att tillvarata byggnadens värden, det vill säga positiva eller på andra sätt bevarandevärda egenskaper, oberoende av husets ålder.

Vid ändring av en byggnad ska hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommits. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön (jfr prop. 1997/98:117 sid. 21).

Byggnaden är ett fint exempel på det tidiga 2000-talets nyfunkisarkitektur där det galvaniserade plåttaket utgör ett viktigt karaktärsdrag och bidrar till byggnadens materialmässigt exklusiva uttryck. Det är kommunens skyldighet att värna om en god estetisk

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

miljö. Att lägga papp på ett befintligt plåttak anses bryta mot varsamhetskravet. Den främsta kritiken riktas emot lösningen utifrån ett tekniskt långsiktigt hållbart perspektiv. Papp och plåt är två mycket olika material som skiljer sig i åt avseende plasticitet, livslängd och hållbarhet. Pappen åldras och bleks betydligt snabbare än plåt vilket innebär att den del som pappbekläs efter en tid kommer att urskilja sig från resterande tak och avvika från befintlig plåtkulör.

Enligt 8 kap 17 § PBL ska en ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till *byggnadens karaktärsdrag* och tar till vara byggnadens *tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden*.

Bedömningen är att det finns en risk att förena två material med helt olika egenskaper. Det kan omöjligt vara det mest långsiktigt hållbara alternativet för att stoppa pågående läckage. Därtill anses de ekonomiska aspekterna vara irrelevanta i prövningen enligt rättspraxis. I ett fall om fasadändring konstaterade Mark- och miljööverdomstolen att fastighetsägaren inte alltid kan välja det billigaste alternativet (Boverket Remissinstans, MÖD mål nr P 11467-17).

Det ska poängteras att varsamhetskravet är ett krav. Det vill säga ett tvingande lagkrav. Enligt Boverket krävs det välgrundade argument för att inte behöva ta hänsyn till varsamhetsaspekten. De argument som framhålls av sökanden bedöms inte tillräckliga för att bevilja åtgärden.

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-01-09
Ansökningsblankett, inkommen 2022-08-17
Bilaga, inkommen 2022-08-17
Fotografi, inkomna 2022-08-17

Protokollet skickas till

██

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§17

Informationsärenden bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

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

- [REDACTED], Utvidgning av befintlig parkering

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§18

Dnr 0769/22 433

██████████ Dispens från Rådasjöns naturreservatsföreskrifter för parkeringsplats

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att verksamhet fastighet inom sektorn för teknik och förvaltningsstöd, Härryda kommun med org.nr. 212000-1264, ges dispens från ██████████ naturreservatsföreskrifter för att anlägga parkeringsplatser enligt inskickad ansökan med bilagor med följande villkor:

1. Att de kompensationsåtgärder utförs som angivits i ansökan, så att betesputsning utförs på omkringliggande jordbruksmark och ängssådd utförs.
2. Att skötselplanen för den kvarvarande delen av ängen följs, även för den del som ligger mellan parkeringen och allén.
3. Inga upplag eller parkeringsytor får anläggas eller användas under alléträdens kronor.
4. Befintlig stenmur får inte skadas.
5. Om oförutsedda skador eller händelser som kan skada vegetationen uppkommer ska miljö- och hälsoskydd kontaktas.

Reservation

Linda Lyckbell (MP) reserverar sig skriftligt mot beslutet i bilaga 1.

Ärendet

Härryda kommuns verksamhet fastighet, har sökt dispens för att schakta och anlägga parkeringsplatser intill befintliga parkeringsplatser på ██████████. Enligt ██████████ naturreservatsföreskrifter är det förbjudet att schakta och att uppföra byggnader eller därmed jämförbar anläggning enligt plan- och bygglagens begrepp. Enligt PBR 6 kap. 1 § är parkeringsplats en anläggning i denna mening.

De nya parkeringsplatserna ska ligga intill de befintliga och för ändamålet ska en yta på knappt 4000 m² tas i anspråk. Detta ger 137 nya parkeringsplatser. Parkeringsytan utformas för att smälta in i landskapet så mycket som möjligt. Kompensationsåtgärder i form av betesputsning på kvarvarande jordbruksmark runt om och på andra sidan Säterivägen. I ansökan har även angivits trädplantering mellan parkering och rid-/gångväg för ökad biologisk mångfald.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Parkeringsplatser har tidigare beviljats dispens för i beslut MBn § 27 2022. Ytan för parkering har omformats och är nu istället en rak förlängning av den befintliga parkeringen. Antalet platser är 45 färre i den nya ansökan och ytan ungefär 550 m² mindre, men upptar delvis annan del av marken, vilket kräver ny dispens.

De nya parkeringsplatserna kommer i huvudsak att nyttjas vid evenemang och högt besöksstryck under högsäsong. Parkeringsplatserna har inte räckt till under högsäsong och evenemang, sedan kommunen har börjat arbeta för att öka områdets attraktionskraft och stärka Råda säteri som besöksmål (se tidigare ansökan i ärende 0649/21 433 och MBn § 27 2022).

Motivering

Dispens från föreskrifterna kan ges då parkeringsytan läggs intill befintlig, den grusas för minsta miljöpåverkan, varken allé eller stenmurar kommer att påverkas, den utformas för att smälta in i miljön och kompensationsåtgärderna betesputsning och ängssådd kommer att utföras. Skötselplanen för omkringliggande, kvarvarande jordbruksmark kommer att kunna följas, vilken säger att området;

- ska brukas omväxlande med bete och odling/vall,
- ska ha kortväxt, välbetad vegetation, stubb eller groende säd eller vara plöjt eller harvat vid vegetationssäsongens slut,
- diken och kanter ska vara fria från sly.

När det gäller trädplanteringen mellan parkering och rid-/gångväg är det viktigt att endast arter som finns naturligt i reservatets biotoper planteras för att inte strida mot föreskrifterna.

Information

Dispensen gäller i fem år, förutsatt att arbetena har påbörjats inom två år från den dag dispensbeslutet vunnit laga kraft.

Vattenskyddsföreskrifter

Nya vattenskyddsföreskrifter för Rådasjön och Norra Långevattnet gäller från 15 februari 2023. Enligt dessa krävs det tillstånd för att schakta mer än 300 m² inom primär skyddszon, vilket inom kommunen ska prövas av miljö- och bygglovsnämnden, Härryda kommun. Parkeringsplatsen ligger inom vattenskyddsområdets primärzon.

Avgift

Miljö- och bygglovsnämnden tar ut en timavgift för handläggning av dispensansökan, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tillsynsavgiften är för år 2022 1100 kr per timme och för 2023 1140 kr per timme. I avgiften ingår tid som miljö- och hälsoskydd lägger ner i

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

handläggningen av ert ärende på planering, förberedelser, skrivelser, e-post, samtal, inspektion, beslut och diarieföring. Inspektionen/platsbesöket är endast en mindre del av den totala handläggningstiden. Tidkort över den tid som miljö- och hälsoskydd har lagt ner i detta ärende bifogas. Avgiftsbeslutet skickas därefter i form av överklagningsbar faktura.

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beslutar, i enlighet med förvaltningens förslag, att verksamhet fastighet inom sektorn för teknik och förvaltningsstöd, Härryda kommun med org.nr. 212000-1264, ges dispens från [REDACTED] naturreservatsföreskrifter för att anlägga parkeringsplatser enligt inskickad ansökan med bilagor med följande villkor:

1. Att de kompensationsåtgärder utförs som angivits i ansökan, så att betesputsning utförs på omkringliggande jordbruksmark och ängssådd utförs.
2. Att skötselplanen för den kvarvarande delen av ängen följs, även för den del som ligger mellan parkeringen och allén.
3. Inga upplag eller parkeringsytor får anläggas eller användas under alléträdens kronor.
4. Befintlig stenmur får inte skadas.
5. Om oförutsedda skador eller händelser som kan skada vegetationen uppkommer ska miljö- och hälsoskydd kontaktas.

Linda Lyckbell (MP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden avslår dispens från [REDACTED] naturreservatsföreskrifter för att anlägga parkeringsplatser.

Beslutsgång

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

Protokollet skickas till

[REDACTED]

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Reservation

2023-01-25

Reservation mot beslutet att ge dispens från [REDACTED] naturreservatföreskrifter för anläggning av parkeringsplatser. Naturreservat ska inte behöva stå tillbaka för utökat bilanvändande. Istället borde satsning ske på kollektivtrafik eller andra kollektiva färdmedel.

Linda Lyckbell (MP)

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§19

Dnr 0706/22 433

██████████ Dispens från Rådasjöns naturreservatsföreskrifter för miljöhus och toalettbyggnad

Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden beslutar att verksamhet fastighet inom sektorn för teknik och förvaltningsstöd, Härryda kommun med org.nr. 212000-1264, ges dispens från ██████████ naturreservatsföreskrifter för att bygga två miljöhus och en toalettbyggnad enligt inskickad ansökan med bilagor med följande villkor:

1. Vattenbrunnen intill miljöhus på skötselområde 17 bevaras.
2. Alléträdens rötter, stammar och grenar på andra sidan vägen om miljöhus 2 får inte skadas.
3. Stenmurar får inte skadas.
4. Inga upplag eller parkeringsytor får anläggas eller användas under alléträdens kronor.
5. Om oförutsedda skador eller händelser som kan skada vegetationen uppkommer ska miljö- och hälsoskydd kontaktas.

Ärendet

Härryda kommuns verksamhet fastighet, har sökt dispens för att bygga två miljöhus och en toalettbyggnad i närheten av ██████████ övriga byggnader, på skötselområde 17 och 9. Enligt ██████████ naturreservatsföreskrifter är det förbjudet att schakta och att uppföra byggnader eller därmed jämförbar anläggning enligt plan- och bygglagens begrepp.

Toalettbyggnaden kommer att placeras på gräsmattan väster om växthuset och sydväst om Crêperiet och består av byggnad med trädäck runt och till gångväg (skötselområde 17). Ytan som upptas av byggnad och däck är 24 m². Toalettbyggnaden behövs för bland annat kunder till Crêperiet.

Två miljöhus kommer att uppföras, ett på gräsmattan mellan magasinsbyggnaden och ridskolan (skötselområde 17), för att tillgodose ██████████ restaurang och café, och ett intill vägen på kanten av jordbruksmarken bortanför Crêperiet (skötselområde 9) för att tillgodose byggnaderna i närheten. Miljöhuset på skötselområde 17 kommer att uppta en yta på 50 m² och miljöhuset på skötselområde 9 kommer att uppta en yta på 18 m². På gräsmattan intill den plats där miljöhuset på skötselområde 17 kommer att uppföras ligger en brunn, som är en gammal vattenkälla. Den används inte längre, men kommer att bevaras.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

Miljöhusen byggs på betongplatta och kommer att innehålla kärl för sortering av avfall och förpackningar.

Inga kompensationsåtgärder för naturmiljön kommer att utföras.

Motivering

Dispens från föreskrifterna kan ges då två av husen läggs på gräsmatta och de utformas för att smälta in i miljön. Det tredje huset ligger i kanten av jordbruksmark, men kommer bara att uppta 0,1 % av den del av skötselområde 9, som är avskuren av vägar runtom. Bedömning görs att påverkan inte blir så stor att kompensationsåtgärder krävs.

Skötselplanen för omkringliggande, kvarvarande jordbruksmark kommer att kunna följas, vilken säger att området;

- ska brukas omväxlande med bete och odling/vall,
- ska ha kortväxt, välbetad vegetation, stubb eller groende säd eller vara plöjt eller harvat vid vegetationssäsongens slut,
- diken och kanter ska vara fria från sly.

Information

Dispensen gäller i fem år, förutsatt att arbetena har påbörjats inom två år från den dag dispensbeslutet vunnit laga kraft.

Vattenskyddsföreskrifter

Nya vattenskyddsföreskrifter för Rådasjön och Norra Långevattnet gäller från 15 februari 2023. Enligt dessa krävs det tillstånd för att schakta på ett medeldjup av 0,5 meter eller mer inom primär skyddszon, vilket inom kommunen ska prövas av miljö- och bygglovsnämnden, Härryda kommun. Råda säteri ligger inom vattenskyddsområdets primärzon.

Avgift

Miljö- och bygglovsnämnden tar ut en timavgift för handläggning av dispensansökan, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tillsynsavgiften är för år 2022 1100 kr per timme och för 2023 1140 kr per timme. I avgiften ingår tid som miljö- och hälsoskydd lägger ner i handläggningen av ert ärende på planering, förberedelser, skrivelser, e-post, samtal, inspektion, beslut och diarieföring. Inspektionen/platsbesöket är endast en mindre del av den totala handläggningstiden. Tidkort över den tid som miljö- och hälsoskydd har lagt ner i detta ärende bifogas. Avgiftsbeslutet skickas därefter i form av överklagningsbar faktura.

Protokollet skickas till

[Redacted]

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§20

Informationsärenden bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- [REDACTED], Kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning
- [REDACTED] Tillsyn inom kulturmiljöområde
- [REDACTED], Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked
- [REDACTED] Nybyggnad av flerbostadshus, förhandsbesked
- [REDACTED], Nybyggnad av industribyggnader
- [REDACTED] Nybyggnation av industrilokal
- Domar och överklagande

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§21

Dnr 0397/04

Tillsynsplan 2023

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer tillsynsplan för 2023.

Ärendet

Enligt den lagstiftning som finns inom miljö- och livsmedelsområdena ska miljö- och bygglovsnämnden bedriva en planerad tillsynsverksamhet. Planeringen ska redovisas i en tillsynsplan. Som underlag för planen ska en behovsutredning, som visar på resursbehovet, göras. En behovsutredning togs fram för perioden 2023-2025. Den utgår från en gemensam mall som togs fram av Miljösamverkan Västra Götaland och Halland.

I budgeten för 2023 ryms 14 årsarbetare, fördelat på 1 chef, 2 administrativa handläggare och 11 livsmedels- och miljöinspektörer. Detta innebär en utökning av verksamheten med en inspektör 2023 jämfört med 2022. Detta innebär fortsatt att prioriteringar måste göras inom verksamheten. En utökning blir inte heller aktuell från den 1 januari 2023, vilket innebär att antalet årsarbetare sannolikt inte blir 14.

Redan nu är det klart att del av två tjänster kommer att behöva ersättas med vikariat beroende på föräldraledighet.

Utifrån arbetsgrad under 2023 och utan den utökade tjänsten innebär det 9,8 årsarbetare som inspektör och 2,5 årsarbetare inom administration. När utökningen är på plats innebär det att mer verksamhet kan göras än det som planeras från början. Utökningen inom administrationen beror på att mycket tid under 2023 kommer att behöva läggas på upphandling och införande av nytt ärendehanteringssystem samtidigt som administrationen inte minskar.

De timmar verksamheten har att fördela under 2023 blir därmed 19 600 timmar, varav 12 800 timmar handläggningstid och 6 800 övrig tid.

Inom kategorin Övrig tid kommer prioritering ske av:

- Upphandling och införande av nytt ärendehanteringssystem
- Införande av nytt klassningssystem inom livsmedel
- Översyn av verksamhetens olika taxor
- Kvalitetsarbete (se över rutiner, lathundar, mallar och liknande)

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-25

- Digitalisering (utveckling e-tjänster och Geosecma)
- Näringsliv (åtgärder för att höja NKI)
- Deltagande vattentjänstplan

Inom kategorin Handläggningstid kommer prioritering ske av att:

- Bedriva tillsyn mot de verksamheter som betalar fast årlig tillsynsavgift
- Hantera ansökan och anmälan
- Hantera klagomål
- Ge råd och information

Tillsynen innebär generellt att minst kontrollera:

- Att de administrativa uppgifterna stämmer
- Hur företaget klarar villkor eller försiktighetsmått

Prioriteringen utgår även från vad som behöver göras utifrån åtgärder i nationell tillsynsstrategi, nationell kontrollplan, åtgärdsprogram vatten och miljösamverkansprojekt.

Konsekvensen av bort- eller nedprioriteringen blir fortsatt att viktig tillsyn över mindre verksamheter uteblir där ofta kännedomen om miljöbalkens krav är dålig. Det finns dåliga enskilda avlopp i kommunen och ett stort behov av tillsyn. Detta innebär att tiden innan alla avlopp har fått tillsyn blir betydligt längre eller att betydligt mer tid måste läggas andra år för att kunna klara det nationella målet på en tillsynsfrekvens på tio år. Åtgärderna av bristfälliga avlopp kommer att senareläggas vilket kan innebära att otillräckligt renat avloppsvatten fortsätter att släppas ut. Begränsat deltagande i plan- och bygglovsarbetet kan innebära att flera miljöfrågor inte behandlas i ett tidigt skede och eventuellt istället måste hanteras när något redan är byggt.

Att inte kunna lägga den tid som det finns behov av på utvecklingsarbete innebär att det tar längre tid att nå effektiviseringar i verksamheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-01-17

Bilaga

Tillsynsplan 2023

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

§ 22

Ändring i tidsplan 2023

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden ändrar miljö- och bygglovsnämndens sammanträdesdag den 12 juli 2023 till den 5 juli 2023.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden föreslås ändra sammanträdesdatumet för sammanträdet den 12 juli 2023 till den 5 juli 2023.

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

§23

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges delegationsbeslut

- från bygglovsenheten daterad 2022-11-10 - 2023-01-03
- från miljö och hälsoskydd, MH §§ 575-638

Sammanträdesdatum
2023-01-25

§24

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
---------------------	--	--	--	--------------------

§25

Ordförandeinitiativ om ständig justerare för miljö- och bygglovsnämnden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden utser Lena Fredriksson (S) som ständig justerare.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämndens ordförande Martin Tengfjord (SP) har initierat ett ärende om att miljö- och bygglovsnämnden beslutar att utse Lena Fredriksson (S) till ständig justerare.

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden utser Lena Fredriksson (S) till ständig justerare.

Beslutsgång

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

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande