SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum
2025-08-20

Plats och tid	Rådasjön, kommunhuset i Mölnlycke kl. 16:00-18:50

Beslutande ledamöter
Martin Tengfjord (SP) (ordförande)
Grim Pedersen (M) (vice ordförande)
Lena Fredriksson (S) (2:e vice ordförande)
Hans Jakobsson (C)
Peter Arvidsson (SD) §§94-101, §§103-119
Rickard Rosengren (M) ersätter Linda Lyckbell (MP)
Rolf Jigfelt (KD) §102 ersätter Peter Arvidsson (SD) pga jäv
Åsa Garberg (V) ersätter Oskar Sköld (S)

Ej tjänstgörande ersättare
Rolf Jigfelt (KD) §§94-101, §§103-119

Övriga närvarande
Maja Andersson (verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten)
Kennet Jonsson (verksamhetschef miljö- och hälsoskydd)
Ulrica von Pfaler (stadarkitekt)
Irina Engström (bygglovsarkitekt) §§94-113
Emma Kläppevik (bygglovingenjör) §§94-103
Alexandra Runic (tillsynshandläggare) §§94-101
Torbjörn Köre (miljöinspektör) §§94-97
Oskar Anlend (nämndsekreterare)

Utses att justera
Lena Fredriksson

Protokollet omfattar	§§94-119
Justering	Protokollet justeras digitalt
Anslag	Justeringen av protokollet tillkännages på kommunens anslagstavla
Förvaring	Protokollet och anslagsbeviset förvaras hos kansliet, Härryda kommun

Sekreterare	Oskar Anlend
Ordförande	Martin Tengfjord
Justerande	Lena Fredriksson

ÄRENDELISTA

§ 94 Fastställande av föredragningslistan
§ 95 Anmälan om jäv
§ 96 Information om uppdatering av Quickchannel
§ 97 Information om Duo Asfalts dieselutsläpp 2023
§ 98 [redacted] Beslut om byggsanktionsavgift
§ 99 [redacted] Beslut om byggsanktionsavgift
§ 100 [redacted] Beslut om byggsanktionsavgift
§ 101 [redacted] Byggsanktionsavgift för motordriven anordning
§ 102 [redacted], nybyggnad av sex enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 103 [redacted] nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 104 [redacted] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 105 [redacted] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 106 [redacted] nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 107 [redacted], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 108 [redacted] nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov
§ 109 [redacted] nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 110 [redacted], nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov
§ 111 [redacted], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 112 [redacted] nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 113 [redacted] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
§ 114 Redovisning av delegationsärenden för bygglov
§ 115 Redovisning av domar för bygglov
§ 116 Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa
§ 117 Redovisning av domar för miljö- och hälsa
§ 118 Anmälan av delegationsbeslut
§ 119 Anmälan av överklaganden

§ 94

Fastställande av föredragningslistan

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer föredragningslistan.

§ 95

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Peter Arvidsson (SD) anmäler jäv i § 102.

§ 96

Information om uppdatering av Quickchannel

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Oskar Anlend, nämndsekreterare, informerar om uppdatering av Quickchannel.

§ 97

Information om Duo Asfalts dieselutsläpp 2023

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Torbjörn Köre, miljöinspektör, informerar om Duo Asfalts dieselutsläpp 2023.

§ 98 Dnr 2025MBN2

[redacted] Beslut om byggsanktionsavgift

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap 1 samt 19 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglovsnämnden att påföra ägaren till fastigheten [redacted], en byggsanktionsavgift på 6 409 kr för att ha tagit en tillbyggnad i bruk utan slutbesked.

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.

Redogörelse för ärendet

Den 26 augusti 2020 gav Miljö- och bygglovsnämnden startbesked för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad. En påminnelse om att slutbesked saknas skickades till sökanden den 17 april 2025, där startbeskedet och kontrollplanen bifogades.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den11 juni 2025 konstaterade miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden tagits i bruk genom att den möblerats med bord och sittmöbler, med mera.

Signerad kontrollplan inkom den 25 juni 2025, och slutbesked för tillbyggnaden beslutades den 26 juni 2026. Eldstaden har inte installerats.

Förutsättningar

Enligt 10 kap. 4 § PBL får inte ett byggnadsverk tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Yttrande

Enligt kommunicering om förslag till beslut utskickat den 2 juli 2025 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande senast den 10 augusti 2025 (11 kap. 58 § 2 st. PBL). Sökanden har inte kontaktat bygglovsenheten.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § 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 PBL. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits är i strid med gällande regelverk och föreskrifter.

I enlighet med 10 kap. 4 § PBL får, om inte miljö- och bygglovsnämnden har beslutat om någonting annat, ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked förrän ett slutbesked har meddelats. Enligt praxis på området är ett byggnadsverk taget i bruk vid vidtagande av alla former av inredningsåtgärder som lämnar förutsättningar för att kunna uppehålla sig i byggnaden på ett sätt som inte har ett naturligt samband med byggnadens iordningsställande (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 december 2021 i mål nr P1369-21).
Med anledning av att det vid tillsynsbesök den 18 juni 2025 framkommit att tillbyggnaden möblerats, bedömer Miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked, i strid med 10 kap. 4 § PBL.

Byggsanktionsavgift

Enligt 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap. 19 § 2 st. 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett slutbesked för ett en- eller tvåbostadshus 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga 1 och uppgår till 6 409 kr för att ha tagit tillbyggnaden på 24 kvm i bruk utan slutbesked.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i detta fall. Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om slutbesked den 25 juni 2025. Med stöd av praxis kan en ansökan i efterhand ändock inte anses vara en rättelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 oktober 2018 i mål nr P 2879-18, samt domskäl i Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 september 2017 i mål P 3863-17) vilket därmed utesluter en bedömning kring huruvida rättelse kan anses skett enligt 11 kap. 54 § PBL.

Bilagor till tjänsteskrivelsen

- Tjänsteskrivelse 20 augusti 2025
- Bilaga 1 – Boverkets beräkning av sanktionsavgift
- Bilaga 2 – Protokoll från tillsynsbesök den 11 juni 2025
- Bilaga 3 – Foton från tillsynsbesök den 11 juni 2025
- Bilaga 4 – Startbesked i ärende BYGG 2020-000474

Bilaga

Hur man överklagar

§ 99 Dnr 2025MBN2

[redacted] Beslut om byggsanktionsavgift

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap 1 samt 19 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglovsnämnden att påföra ägaren till fastigheten [redacted], en byggsanktionsavgift om 5 880 kr för att ha tagit en tillbyggnad i bruk utan slutbesked.

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.

Redogörelse för ärendet

Den 24 september 2022 gav bygglovsenheten startbesked för tillbyggnad av enbostadshus. En påminnelse om att slutbesked saknas skickades till sökanden den 24 april 2025, där startbeskedet och kontrollplanen bifogades.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 11 juni 2025 konstaterade miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden tagits i bruk genom att balkongen möblerats, samt att dekorationen och en lampa syntes i fönstren.

Signerad kontrollplan inkom den 30 juni 2025, och slutbesked för bostadshuset beslutades samma dag.

Förutsättningar

Enligt 10 kap. 4 § PBL får inte ett byggnadsverk tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Yttrande

Enligt kommunicering om förslag till beslut utskickat den 2 juli 2025 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande senast den 10 augusti (11 kap. 58 § 2 st. PBL).

Fastighetsägaren har lämnat yttrande i ärendet.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § 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 PBL. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits är i strid med gällande regelverk och föreskrifter.

I enlighet med 10 kap. 4 § PBL får, om inte miljö- och bygglovsnämnden har beslutat om någonting annat, ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked förrän ett slutbesked har meddelats. Enligt praxis på området är ett byggnadsverk taget i bruk vid vidtagande av alla former av inredningsåtgärder som lämnar förutsättningar för att kunna uppehålla sig i byggnaden på ett sätt som inte har ett naturligt samband med byggnadens iordningsställande (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 december 2021 i mål nr P1369-21).

Med anledning av att det vid tillsynsbesök den 11 juni 2025 framkommit att tillbyggnaden möblerats, bedömer Miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked, i strid med 10 kap. 4 § PBL.

Byggsanktionsavgift

Enligt 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap. 19 § 2 st. 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett slutbesked för ett en- eller tvåbostadshus 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga 1 och uppgår till 5 880 kr för att ha tagit tillbyggnaden på 8,5 kvm i bruk utan slutbesked.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i detta fall. Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om slutbesked den 30 juni 2025. Med stöd av praxis kan en ansökan i efterhand dock inte anses vara en rättelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 oktober 2018 i mål nr P 2879-18, samt domskäl i Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 september 2017 i mål P 3863-17) vilket därmed utesluter en bedömning kring huruvida rättelse kan anses skett enligt 11 kap. 54 § PBL.

Bilagor till tjänsteskrivelsen

- Tjänsteskrivelse 20 augusti 2025
- Bilaga 1 – Boverkets beräkning av sanktionsavgift

- Bilaga 2 – Protokoll från tillsynsbesök den 11 juni 2025
- Bilaga 3 – Startbesked i ärende BYGG 2022-000395
- Bilaga 4 – Yttrande från fastighetsägaren 30 juni 2025

Bilaga

Hur man överklagar

§ 100 Dnr 2025MBN2

[redacted] Beslut om byggsanktionsavgift

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 9 kap. 1, 7 samt 19 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglovsnämnden att påföra ägaren till fastigheten [redacted], en byggsanktionsavgift på 39 984 kr för att ha tagit en tillbyggnad i bruk utan slutbesked samt uppfört en tillbyggnad i form av ett skärmtak utan lov.

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.

Redogörelse för ärendet

Den 7 april 2017 gav Miljö- och bygglovsnämnden startbesked för tillbyggnad av enbostadshus, med en tillkommande byggnadsarea om 7 kvm. Påminnelser om att bygglovet upphört att gälla skickades till fastighetsägaren den 2 januari 2023, 2 februari 2024 samt 5 februari 2025.

Vid tillsynsbesök på fastigheten den 21 februari 2025 konstaterade Miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden tagits i bruk genom att det syntes leksaker på golvet och en skohylla och dörrmatta var placerade utanför dörren. Dessutom uppmärksammades ett skärmtak som byggts till på husets nordvästra sida och uppgår till 31,3 kvm. Under en del av skärmtaket är en veranda uppbyggd, och hela utrymmet är taget i bruk.

Anmälan om slutbesked samt signerad kontrollplan för tillbyggnaden inkom 3 mars 2025. Efter detta har inga ytterligare inkomna handlingar registrerats i bygglovsenhetens diarium.

Förutsättningar

Enligt 10 kap. 4 § PBL får inte ett byggnadsverk tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får inte en åtgärd påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov eller en anmälan enligt föreskrifter som meddelats med stad av 16 kap. 8 § PBL.

Yttrande

Vid Miljö- och bygglovsnämndens tillsynsbesök informerade fastighetsägaren om att bygglov finns för samtliga tillbyggnader. Varken bygglov för skärmtaket eller slutbesked för tillbyggnaden finns i Miljö- och bygglovsnämndens diarium.

Enligt kommunicering om förslag till beslut utskickat den 2 juni 2025 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande senast den 10 augusti 2025 (11 kap. 58 § 2 st. PBL). Sökanden har inte kontaktat bygglovsenheten.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § 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 PBL. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits är i strid med gällande regelverk och föreskrifter.

I enlighet med 10 kap. 4 § PBL får, om inte miljö- och bygglovsnämnden har beslutat om någonting annat, ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked förrän ett slutbesked har meddelats. Enligt praxis på området är ett byggnadsverk taget i bruk vid vidtagande av alla former av inredningsåtgärder som lämnar förutsättningar för att kunna uppehålla sig i byggnaden på ett sätt som inte har ett naturligt samband med byggnadens iordningsställande (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 december 2021 i mål nr P1369-21).

Med anledning av att det vid tillsynsbesök den 21 februari 2025 framkommit att tillbyggnaden möblerats och använts, bedömer Miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked, i strid med 10 kap. 4 § PBL.

Vidare bedömer Miljö- och bygglovsnämnden att en lovpliktig tillbyggnad har uppförts till enbostadshuset i strid med 9 kap. 2 § 2 PBL.

Byggsanktionsavgift

Enligt 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Enligt 9 kap. 19 § 2 st. 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett slutbesked för ett en- eller tvåbostadshus 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella

överträdelsen har beräknats enligt bilaga 2 och uppgår till 5 880 kr för att ha tagit tillbyggnaden på 7 kvm i bruk utan slutbesked.

Enligt 9 kap. 7 § 4 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 2 eller 3a § PBL påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delar av denna, för ett en- eller tvåbostadshus 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga 1 och uppgår till 34 104 kr för att olovligen uppfört ett skärmtak om 31 kvm.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i detta fall.

Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om slutbesked den 3 mars 2025. Med stöd av praxis kan en ansökan i efterhand dock inte anses vara en rättelse (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 oktober 2018 i mål nr P 2879-18, samt domskäl i Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 september 2017 i mål P 3863-17) vilket därmed utesluter en bedömning kring huruvida rättelse kan anses skett enligt 11 kap. 54 § PBL.

Bilagor till tjänsteskrivelsen

- Tjänsteskrivelse 20 augusti 2025
- Bilaga 1 – Boverkets beräkning av sanktionsavgift för tillbyggnaden
- Bilaga 2 – Boverkets beräkning av sanktionsavgift för verandan
- Bilaga 3 – Protokoll från tillsynsbesök den 19 februari 2025
- Bilaga 4 – Startbesked i ärende BYGG 2017-000124

Bilaga

Hur man överklagar

§ 101 Dnr 2025MBN2

[redacted] Byggsanktionsavgift för 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 bygglovsnämnden att påföra ägaren [redacted] till fastigheten [redacted], en byggsanktionsavgift om 117 600 kr.

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

Redogörelse för ärendet

Bygglovsenheten har den 9 maj 2025 blivit informerade av besiktningsorgan om att motordriven anordning i form av en hiss på fastigheten [redacted] har allvarliga brister. 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 28 maj 2025 konstaterade bygglovsenheten att en motordriven anordning i form av hiss var i bruk trots användningsförbud. Samma dag postades brev med information om tillsynsbesöket till fastighetsägaren och kontakt togs upp per telefon med representant för fastighetsägaren. Under samtalet informerade representant för fastighetsägaren att han agerat i god tro och beviljat tillträde till besiktningsutförare trots att fastighetsägaren inte befunnit sig på plats. Fastighetsägaren informerade vidare att han inte fått någon återkoppling från besiktningsutföraren och därmed inte var medveten om användningsförbudet.

Fastighetsägaren har därefter inkommit med ett yttrande den 11 juni 2025, där han redogör för omständigheterna kring den aktuella hissbesiktningen och framför synpunkter till stöd för att byggsanktionsavgift inte bör tas ut. Fastighetsägaren anför att hissen inte varit i bruk eftersom verksamheten bedrivs enbart på plan 1 och plan 2 är obebott. Hissen installerades enbart för att uppfylla tillgänglighetskrav. Inför besiktningen lämnades kontaktuppgifter till ansvariga personer, men besiktningen ska enligt uppgift ha genomförts utan kontakt eller information om brister. Fastighetsägaren framhåller att de inte informerades om kravet på fysisk avspärrning och att bristerna hade kunnat åtgärdas omgående. Efter besiktningen har åtgärder vidtagits, inklusive avspärrning och översyn av interna rutiner. Han anser att riskerna varit begränsade och att ett eventuellt vite vore oproportionerligt med hänsyn till omständigheterna.

Förutsättningar

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. 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.

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.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § 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 PBL. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits är i strid med gällande regelverk och föreskrifter.

För att en motordriven anordning ska kunna användas måste den som äger eller annars ansvarar för anordningen kunna visa ett godkänt besiktningsprotokoll, i enlighet med 5 kap. 14 § PBF. Därmed är det fastighetsägaren ansvar att i första hand se till att ett godkänt besiktningsprotokoll finns innan dess att en motordriven anordning tas i bruk.

En omständighet som har lett till att fastighetsägaren inte har fått ta del av det icke godkända besiktningsprotokollet berättigar därmed inte användande av motordriven anordning innan dess att det har säkerställts att godkänt besiktningsprotokoll finns. I enlighet med gällande praxis kan inte heller någon av de andra omständigheterna som fastighetsägaren uppgett anses påverka beslutet om att påföra en byggsanktionsavgift. Domstolarna har tvärtom tillämpat ett strikt ansvar avseende frånvaro av godkänt besiktningsprotokoll. I mark- och miljödomstolens dom 2023-02-10 i mål nr P 4456-22 ansåg domstolen det bevisat att hissen spärrats av och inte använts i enlighet med ett utfärdat användningsförbud samt att bristerna åtgärdats och hissen ombesiktigats innan dess att tillsynsmyndigheten besökt fastigheten, dock kunde fastighetsägaren vid tillsynsmyndighetens besök inte uppvisa ett godkänt besiktningsprotokoll vilket föranleder att byggsanktionsavgift ska tas ut. Något skäl för att avstå från att ta ut byggsanktionsavgift föreligger inte.

Enligt 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 uppsåtligen 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.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet inte står i rimlig proportion till överträdelsen som har begåtts. Vid prövningen ska enligt andra stycket särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om den av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Eftersom avgiftsskyldigheten vad gäller byggsanktionsavgift bygger på ett strikt ansvar avser befrielsegrunderna omständigheter som i huvudsak kan hänföras till den avgiftsskyldige själv. Enligt förarbeten och praxis, se prop. 2012/13:104 s. 9-10 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2023-05-31 i mål nr P 1565-22, kan exempel på dessa situationer vara när byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid eller överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller inte.

Ingen av de nämnda situationerna är aktuella i detta fall och det har inte heller framkommit någon annan omständighet som innebär att byggsanktionsavgiften ska sättas ned. Därmed anses förutsättningarna för nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL inte uppfyllda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 20 augusti 2025
- Bilaga 1 – Kopia på besiktningsprotokoll
- Bilaga 2 – Tillsynsprotokoll
- Bilaga 3 – Yttrande den 11 juni 2025
- Bilaga 4 – Boverkets beräkning av byggsanktionsavgift

Bilaga

Hur man överklagar

§ 102 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av sex enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för 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

Jäv

Peter Arvidsson (SD) deltar inte i handläggning eller beslut i detta ärende på grund av jäv.

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

Bygglovsnämnden lämnade ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus samt avstyckning av sex tomter, Mbn § 20, daterat 2025-03-19. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götalands län av berörda grannar. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för ny handläggning med följande motivering (Dnr 15839– 2025, 2025-04-10):

”Buråsens vägsamfällighet förvaltar den väg som ska fungera som tillfartsväg till de planerade enbostadshusen. Mot den bakgrunden bedömer Länsstyrelsen att den sökta åtgärden berör Buråsens vägsamfällighet på ett sådant sätt att föreningen borde getts tillfälle att yttra sig över ansökan om förhandsbesked innan nämnden fattade sitt beslut. Av ärendet framgår att så inte har skett. Nämnden bedöms därmed inte ha uppfyllt sin underrättelseskyldighet enligt 9 kap. 25 § PBL. Länsstyrelsen upphäver därför det överklagade beslutet och visar ärendet åter till nämnden för ny handläggning”

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan på nytt. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna [redacted], och ägare till fastighet [redacted] 21, som inte anses som känd sakägare.

Fastighetsägarna till fastigheter [redacted] framför synpunkter, beträffande:

- kommande byggtrafik kommer påverka trafiksäkerhet;
- tillfartsvägen är för smal och brant (10–12 grader);
- vägen saknar mötesplats och det möjliga utrymme används idag som parkering, som är inom fastigheten [redacted].

Ägare till fastigheten [redacted] framför synpunkter beträffande:

- stora ingrepp i terrängen i form av sprängning och markuppfyllnad
- för väganläggning;
- vägens bärighet är för svag;
- avsaknaden av mötesplatser.

Ägare till fastigheten [redacted] (som inte är känd sakägare i PBL´s mening) framför synpunkter gällande:

- planerad ledningsdragning över deras fastighet, som de inte kommer att godkänna.

Enligt Boverkets regler, gällande framkomlighet på tomt anges följande:
En tomt behöver även utformas så att räddningstjänsten har möjlighet att ta både sig själva och sin utrustning från uppställningsplatsen till angreppspunkten. I de fall räddningstjänstens bärbara stegar utgör en del av utrymningsstrategin behöver framkomligheten på tomten anpassas så att det är möjligt att komma fram till uppställningsplatserna. Olika aspekter som påverkar framkomligheten och som behöver säkerställas är bland annat hinder i form av trappor, trånga passager, höjdskillnader och staket.

Räddningsväg:

- bredd på körbanan: minst 3 m
- vertikalradie: minst 50 m och fri höjd (avser såväl byggnader som växtlighet): 4 m
- tåla axeltryck: minst 100 kN
- högsta längslutning: 8 % och högsta tvärfall: 2 %

Tillgänglighetskrav för tillfartsvägen:
Vägen på tomten bör luta max 12,5 % vilket innebär en lutning 1:8. För enstaka enbostadshus kan lutningen 15 % vilket motsvarar 1:7 accepteras. Det måste finnas en övergång mellan en lutande uppfartsväg och huvudvägen. Övergången bör vara minst 5 meter lång och luta max 5% vilket motsvarar 1:20. Vägbredden bör vara 3,5 meter. På en kortare sträcka kan vägbredd ner till 3 meters bredd accepteras.

Av förarbetena till PBL framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). I ett förhandsbesked får i och för sig bestämmas de villkor som behövs. För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste dock de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende möjligheterna att ordna väg.

Vägens bred är 3,1 – 3,5 meter, samt väglutning uppfyller tillgänglighetskrav för tillfartsvägen.

Den aktuella platsen för planerad byggnation är belägen utanför detaljplanelagt område, samt naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Plats som används som parkering av fastigheten Benareby 1:98 är belägen vid tomtgräns, vid infartsvägen, men tillhör fastighet Benareby 1:5, enligt kommunens kartmaterial.

Fastighetsrättsliga frågor såsom ledningsdragning hanteras av Lantmäteriet i enlighet med Jordabalk (1970:994).

Bedömningen är att lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kan bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked.

Byggnadernas lokalisering med hänsyn till 2 kap. PBL liksom de grannelagsrättsliga frågorna kan klaras ut direkt vid lovprövningen, således bör detaljplanekravet inte göras gällande.

Miljö- och bygglovsnämndens 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 (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. MB (1998:808).

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, 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 kraven 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, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering.

Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, kommunalt VA (år 2026), anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde – befintliga bostäder. Inga höga naturvärden finns dokumenterade i området.

Vad gäller trafikfrågor så prövas inom ramen för vad som kan betraktas som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Mot bakgrund av den begränsade trafikökning som genomförande av ansökan kan ge upphov till bedömning att det inte är frågan om betydande olägenhet i denna del.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

I enlighet med ovanstående, bedöms åtgärden så begränsad att planläggning inte krävs. Den aktuella platsen kan anses som s.k. ”lucktområde” mellan bebyggda fastigheter.

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 är förenlig med översiktsplanen.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 11 juli 2025
- Beslut från Länsstyrelsen i Västra Götalands län Nybyggnadskarta daterad
- Yttrande från grannar
- Miljö- och bygglovsnämndens beslut 19 mars 2025 § 20 med tillhörande handlingar

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 103 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för kommunalt VA i bygglovsskede
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

Upplysningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på ca 120 m^2 i BYA med tillhörande garage inkom 2025-02-17 och kompletterades senast 2025-05-26. Befintlig fastighet är på 9 317 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 980 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via Härrydavägen samt anordnas ny tillfartsväg till respektive tomter.

Fastigheten är belägen i området Bugärde cirka 2,8 km öster om Härryda. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av avverkad skog, en obebyggd mark.

Tidigare beslut: negativt förhandsbesked för nybyggnad av sju enbostadshus, Mbn § 35, daterat 2023-03-01, BYGG 2022–000568.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning befintliga bostäder. I granskningsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

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 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. 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.

Remiss har skickats till Swedavia Airports AB som framför erinran i ärendet. De skriver i sitt yttrande att Swedavias grundsyn är att inte någon ny eller utökad bostadsbebyggelse bör tillkomma inom riksintressets påverkansområde för buller, med mindre än att särskilda skäl föreligger. Detta eftersom tillkommande boende inom påverkansområdet innebär att tillståndsprocesser försvåras och kan leda till stränga villkor eller i värsta fall att flygplatsen inte kan fortsätta bedriva sin verksamhet.

Swedavia gör ingen bedömning av ifall bullerkraven i PBL uppfylls utan bedömer vilken påverkan tillkommande boenden inom bullerkurvan kan ha på riksintresset.

En framtagen bullerutredning visar att fastigheten berörs av flygbuller, men mätresultat visar att aktuell bedömningsgrund avseende maximal ljudnivå nattetid innehålls samt att flygbullernivå (FBN) med största sannolikhet är under 55 dBA. Detta innebär att byggnationen kan klara bullerförordningens krav i bygglovsskede.

Natur /och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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.

En framtagen bullerutrednng visar att byggnationen kan klara bullerförordningens krav i bygglovsskede. Bostadshusen ska placeras mellan befintliga bostadstomter och kan anses som lucktomterna.

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 9 juli 2025
- Ansökan daterad 2025-02-17
- Nybyggnadskarta daterad 2025-02-17
- Situationsplan med VA-anslutning daterad 2025-06-27
- Marksektionsritningar daterad 2025-02-17
- Bullerutredning daterad 2025-02-17

- Fotografier daterade 2025-02-17
- Yttrande/godkännande från grannar
- Yttrande från sökande
- Yttrande från Swedavia

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 104 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning i bygglovsskede
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 bebyggelseantikvariens yttrande ska följas
5. Föreskrifter 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 ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 130 m^2 i en våning med komplementbyggnad på ca 30 m^2 inkom 2025-03-22 och kompletterades senast Ange datum. Befintlig fastighet är på 19 978 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 1 500 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg GA:1.

Fastigheten är belägen i området Björketorp cirka 2,6 km sydväst om Hindås. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor, landsbygd. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt

område. I samrådsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. 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
Avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga. Samt informerar miljöenheten att det saknas godkänt avloppstillstånd för befintligt bostadshus.

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. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap, L15.

L15 Härskogen – Risbohult.
Värden
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.

Hänsyn och skötsel
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.

Kommunekologen framför följande:
på fastigheten mellan stenmuren och landsvägen samt utanför ekonomibyggnaden noterades vid fältbesöket grönvit nattviol (orkidé). Den är fridlyst och åtgärd som påverkar växten såsom exempelvis markarbeten kräver att dispens söks hos Länsstyrelsen.

Förvaltningens bedömning är att åtgärden inte medför negativ påverkan på naturvärden.

Jordbruksmark

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

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

Jordbruksmarken kan anses ianspråktagen och har under en längre tid varit del i gårdsplan och bedömningen är att bostadshuset inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

På fastigheten mellan stenmuren och landsvägen samt utanför ekonomibyggnaden noterades vid fältbesöket grönvit nattviol (orkidé). Den är fridlyst och åtgärd som påverkar växten såsom exempelvis markarbeten kräver att dispens söks hos Länsstyrelsen.

Eftersom jordbruksmarken anses ianspråktagen och är en del av gårdsplan, bedömningen är att bostadshuset inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Kulturmiljö
Platsen ligger inom en samlad kulturmiljö bestående av äldre gårdsbyggnader med mangårdshus och ladugård mm, trädgårdar och odlings- och kulturlandskap som är att betrakta som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap.13§ i Plan- och bygglagen, 3 kap. 6 § i Miljöbalken. Den aktuella platsen bedöms som lämplig för byggnation som komplement till befintliga gårdar.

Ett positivt förhandsbesked kan förenas med villkor:

- Nya byggnader ska placeras utifrån befintligt bebyggelsemönster och anpassas efter befintlig marknivå. Mangårdsbyggnad/huvudbyggnad ska placeras indragen på tomten i förhållande till vägen. Garage och förrådsbyggnad bör få en utformning som påminner om en traditionell ekonomibyggnad.
- Nya byggnader ska ha en utformning som är hänsynsfullt anpassad till sin omgivning och befintlig bebyggelses formspråk och materialval. Viktiga karaktärsdrag är förhöjt väggliv, brant sadeltak, en estetisk fönstersättning med två- eller treluftsfönster, hyvlad träpanel med locklist och med halvhög synlig sockel.
- Kallmurade stenmurar omfattas av biotopskydd och får inte påverkas av byggnationen. Ingrepp i biotopskydd kräver dispens av länsstyrelsen.
- Marken, exempelvis vid biluppställningsplats, på ny tomt ska undvikas att hårdgöras med asfalt.
- Högvuxna träd ska bevaras.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, 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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att

hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Miljö- och bygglovsnämnden 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 och kan anses som en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 7 juli 2025
- Ansökan daterad 2025-03-22
- Nybyggnadskarta daterad 2025-03-22
- Fotografier daterade 2025-03-22
- Yttrande från kommunekologen och bebyggelseantikvarie

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 105 Dnr 2025MBN2

[redacted], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning i bygglovsskede
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. Ekologiska rekommendationer från förvaltningen 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 ett enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 150 m^2 i en våning inkom 2025-04-06 och kompletterades senast 2025-05-15 Befintlig fastighet är på 230 268 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 2 500 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg.

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

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, är inte aktualiserad, men gällande. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med befintliga bostäder. I granskningsförslag för ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Avlopp och vatten
Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Natur och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Jordbruksmark
Det föreslagna bostadshuset ligger på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, med långliggande vall, i Härryda kommuns kartläggning från 2020. Ytan är ca 0,23 ha stor. Marken är enligt flygbildstolkning återkommande klippt/betesputsad. Ytan består av gräsmark med en trädrad intill vägen i nordväst. Marken avgränsas av grusvägar, en meandrande bäckfåra och tomtmark. enligt Härryda kommuns jordbruksmarksinventering (rapport Utredning av jordbruksmark enligt Härryda kommun 2020-11-09).

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

Enstaka bebyggelse är inte att betrakta som väsentligt samhällsintresse. Majoriteten av jordbruksskiftena i Härryda kommun är små. Det handlar i detta fall om små jordbruksmarker i ett mosaiklandskap med mycket skog där jordbruksmarken har en betydelse för landskapsbilden och som spridningskorridor. Yta är ca 0,23 ha vilket gör den svårbrukad med dagens moderna maskiner. Det kan därför anses att marken inte är brukningsvärd, även om den skulle fungera för bete eller småskalig odling, enligt kommunekologens bedömning.

Huset är enligt föreslagen husplacering i förhandsbeskedet placerad cirka 9 meter från bäckfåran (fastighetsgränsen i sydöst). För att inte påverka bäckfåran med maskiner och anläggningsarbete mm måste bäckfåran med angränsande område skyddas alternativt bör huset flyttas åt nordväst.

Bedömningen är att bostadshuset inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda sakägare, utan ägare till fastigheten [redacted] hade lämnat reviderad karta med korrekt avstånd till vattentäkter.

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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

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

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 14 juli 2025
- Ansökan daterad 2025-04-06
- Nybyggnadskarta daterad 2025-05-15 Yttrande från grannar
- Utlåtande från kommunekologen

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning i bygglovsskede
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. Ekologiska rekommendationer från förvaltningen ska följas

Peter Arvidsson (SD) föreslår att ärendet återremitteras till förvaltningen för tydligare utredning kring skyfalls-karteringens konsekvenser relativt kravet att man inte får ändra marknivåer.

Åsa Garberg (V) föreslår att ärendet återemitteras till förvaltningen för att få klarhet i ansvar gällande skyfalls och översvämningsrisk i gällande ärende. Marken avsedd för byggnation var år 2020 angiven som jordbruksmark vilket ska värnas enligt PBL. Detta bör utredas om vad som egentligen gäller.

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer att ställa återremiss mot att avgöra ärendet idag. Om miljö- och bygglovsnämnden återremitterar ärendet görs det enligt Peter Arvidssons och Åsa Garbergs förslag om återremiss. Om miljö- och bygglovsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag kommer ordföranden fråga om miljö- och bygglovsnämnden bifaller Martin Tengfjords förslag.

Miljö- och bygglovsnämnden godkänner redovisad beslutsgång.

Återremiss och avgöra ärendet idag
Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Omröstning begärs. Miljö- och bygglovsnämnden godkänner följande beslutsgång:
Ja-röst för att avgöra ärendet idag
Nej-röst för att återremittera ärendet

Med 4 ja-röster och 3 nej-röster, beslutar miljö- och bygglovsnämnden att avgöra ärendet idag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 1.

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

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

Voteringslista: § 105
Ärende: [redacted] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**,** 2025MBN2

Omröstningslista 1

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Martin Tengfjord (SP), ordförande	X		
Grim Pedersen (M), vice ordförande	X		
Lena Fredriksson (S), 2:e vice ordförande		X	
Hans Jakobsson (C), ledamot	X		
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Rickard Rosengren (M), ersättare	X		
Åsa Garberg (V), ersättare		X	
Resultat	4	3	0

§ 106 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
4. Föreskrifter i antikvariskt utlåtande ska följas
5. Föreskrifter i tillståndsbeslut från Räddningstjänsten 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 en byggnadsarea på 200 m^2 med tillhörande komplementbyggnader inkom 2025-03- 05 och kompletterades senast 2025-04-07. Befintlig fastighet är på 3 860 m^2 och planerad avstyckning är på drygt 1200 m^2 per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Bockövägen. Ansökan gäller ett ersättningshus på en av de två tomterna. Befintligt bostadshus rives.

Fastigheten är belägen i området Björketorp cirka 0,4 km öster om Hindås. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av bebyggd tomt.

Fastigheten är belägen inom 600 meterszon från kollektivtrafikplats.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdefull kulturmiljö. I granskningsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger inom utvecklingsområde och inom utbyggnadsområde på kort sikt 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.

Detaljplan
För fastigheten återfinns en avstyckningsplan från 1935, vilken senare ändrades 1942 respektive 1944.

1968 meddelade Länsstyrelsen en resolution i vilken Länsstyrelsen förordnade att:
Då ytterligare fri tätbebyggelse inom ramen för nu gällande avstyckningsplaner skulle vara olämplig och motverka syftet med den pågående planläggningen, förordnar Länsstyrelsen, med stöd av 168 § BL och 83 § byggnadsstadgan, att nybyggnad, som innefattar tätbebyggelse, icke får ske utan Länsstyrelsens tillstånd inom områdena för följande avstyckningsplaner i Björketorps kommun, nämligen […] [redacted], [redacted].

Omständigheten att avstyckningsplanen var förenad med ett förordnande om förbud mot tätbebyggelse enligt 168 § BL innebär att planen upphörde att gälla när ÄBPL trädde i kraft den 1 juli 1987. Det finns således ingen gällande detaljplan för fastigheterna [redacted], *Härryda kommun.* (Yttrande till Lantmäteriet ang. avstyckningsplan i Hindås, Dnr 2024KS530).

Enligt beslut från Länsstyrelsen i Västra Götalands län (D nr 22765–2025, daterat 2025-06-27 innebär att avstyckningsplanen upphörde att gälla vid ÄPBL:s ikraftträdande i enlighet med vad som angavs i 17 kap. 4 § ÄBPL. Någon ny detaljplan har senare inte upprättats över området. Detta innebär i sig inte att det råder ett förbud mot att uppföra nya byggnader i området men den sökta åtgärden måste uppfylla de krav som framgår av 9 kap. 31 § PBL. Enligt denna bestämmelse ska åtgärden uppfylla bland annat kraven i 2 kap. PBL.

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

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

Remiss har skickats till Trafikverket, men svaret just i detta ärende uteblev. Förutsättningarna för denna ansökan är identisk med andra (såsom [redacted].), samt fastigheten är

belägen i närhet (drygt 100 meter ifrån de nämnda fastigheterna och ännu längre bort från Trafikverkets väg), kan tillämpas bedömning som togs på angränsade fastigheter.

Närhet till farligt godsled
Byggnadernas placering ligger cirka 150 meter från transportled för farligt gods. Remiss har skickats till räddningstjänsten som inte har något att erinra i ärendet.

Kulturmiljö och / eller anpassning till landskapet
Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 17 Bocköhalvön, enligt Härryda kommuns kulturmiljöprogram.

Hela Bocköhalvöns bebyggelsemiljö bedöms omfattas av anpassnings- och hänsynskravet enligt 2 kap 6§ i Plan- och bygglagen (PBL). Nya tillägg och ändringar i bebyggelsemiljön ska göras med stor varsamhet och visad hänsyn till platsens kulturvärden och bebyggelsekaraktär enligt varsamhetskravet 8 kap. 17 § PBL.

Positivt förhandsbesked ska förenas med nedanstående villkor inför kommande bygglovsprövning:

- en äldre stuga (eventuellt jaktstuga) vars kulturhistoriska värden inte utretts bör bevaras,
- Infart bör ske via befintlig uppfart från befintlig fastighet/stamfastigheten.
- Större träd och trädridån mot grannar bör bevaras, samt flera högvuxna träd och buskar (rododendron) på fastigheten som bidrar till Bocköhalvöns karaktär med skogstomter och bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Natur /och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Sökning har gjorts i Artportalen och inga kända artuppgifter förekommer.

Framkomlighet till tomt
Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten framför inte något att erinra i ärendet. ”Tomten nås via Bockövägen. Vägens bredd och lutning bedöms medge framkomlighet för tunga räddningsfordon”.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av

översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Enligt 39 §, Dnr 2013KS63, daterat 2025-02-06, beslutade Kommunstyrelsen i Härryda kommun ”att avstå från att påbörja ett förnyat detaljplanearbete för del av Hindås 1:433 m fl, Bostäder på Bocköhalvön, Härryda kommun och lämna området planlöst, prövning av exploateringsintressen utförs genom förhandsbesked”.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Miljö- och bygglovsnämnden 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 medför negativ påverkan på natur- och kulturvärden, samt anses som en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 23 juni 2025
- Ansökan daterad 2025-03-05
- Nybyggnadskarta daterad 2025-04-07 Yttrande från grannar
- Yttrande från Räddningstjänsten, antikvariskt utlåtande och svar från kommunekologen

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov

2. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader
4. Föreskrifter i antikvariskt utlåtande ska följas
5. Föreskrifter i tillståndsbeslut från Räddningstjänsten ska följas

Peter Arvidsson (SD) föreslår, med instämmande av Åsa Garberg (V), att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan med motivering att området bör detaljplaneläggas.

Beslutsgång

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

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 107 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för kommunalt VA i bygglovsskede
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 antikvariskt utlåtande ska följas
5. Föreskrifter i tillståndsbeslut från Trafikverket 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 en byggnadsarea på 150 m^2 i och 120 m^2 med tillhörande komplementbyggnader på ca 50 m^2 inkom 2025-02-18 och kompletterades senast 2025-04-04. Befintlig fastighet är på 6 675 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 1 800 m^2 per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg - Fjällstedtsvägen. Ansökan gäller ett ersättningshus. Befintliga byggnader rives på dem planerade tomterna.

Fastigheten är belägen i området Björketorp cirka 0,4 km öster om Hindås. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av bebyggd tomt.

Fastigheten är belägen inom 600 meterszon från kollektivtrafikplats.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdefull kulturmiljö. I granskningsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger inom utvecklingsområde och inom utbyggnadsområde på kort sikt 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.

Detaljplan

För fastigheten återfinns en avstyckningsplan från 1935, vilken senare ändrades 1942 respektive 1944.

1968 meddelade Länsstyrelsen en resolution i vilken Länsstyrelsen förordnade att:
Då ytterligare fri tätbebyggelse inom ramen för nu gällande avstyckningsplaner skulle vara olämplig och motverka syftet med den pågående planläggningen, förordnar Länsstyrelsen, med stöd av 168 § BL och 83 § byggnadsstadgan, att nybyggnad, som innefattar tätbebyggelse, icke får ske utan Länsstyrelsens tillstånd inom områdena för följande avstyckningsplaner i Björketorps kommun, nämligen […] [redacted].

Omständigheten att avstyckningsplanen var förenad med ett förordnande om förbud mot tätbebyggelse enligt 168 § BL innebär att planen upphörde att gälla när ÄBPL trädde i kraft den 1 juli 1987. Det finns således ingen gällande detaljplan för fastigheterna [redacted], Härryda kommun. (Yttrande till Lantmäteriet ang. avstyckningsplan i Hindås, Dnr 2024KS530).

Enligt beslut från Länsstyrelsen i Västra Götalands län (D nr 22765–2025, daterat 2025-06-27 innebär att avstyckningsplanen upphörde att gälla vid ÄPBL:s ikraftträdande i enlighet med vad som angavs i 17 kap. 4 § ÄBPL. Någon ny detaljplan har senare inte upprättats över området. Detta innebär i sig inte att det råder ett förbud mot att uppföra nya byggnader i området men den sökta åtgärden måste uppfylla de krav som framgår av 9 kap. 31 § PBL. Enligt denna bestämmelse ska åtgärden uppfylla bland annat kraven i 2 kap. PBL.

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

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

Remiss har skickats till Trafikverket som har något att erinra i ärendet.

Närhet till farligt godsled
Byggnadernas placering ligger cirka 150 meter från transportled för farligt gods. Remiss har skickats till räddningstjänsten som inte har något att erinra i ärendet.

Kulturmiljö och / eller anpassning till landskapet
Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 17 Bocköhalvön, enligt Härryda kommuns kulturmiljöprogram.

Hela Bocköhalvöns bebyggelsemiljö bedöms omfattas av anpassnings- och hänsynskravet enligt 2 kap 6§ i Plan- och bygglagen (PBL). Nya tillägg och ändringar i bebyggelsemiljön ska göras med stor varsamhet och visad hänsyn till platsens kulturvärden och bebyggelsekaraktär enligt varsamhetskravet 8 kap. 17 § PBL.

Positivt förhandsbesked ska förenas med nedanstående villkor inför kommande bygglovsprövning:

- Tomtens topografi, åsryggen, bör inte förändras. Byggnader ska anpassa efter befintliga marknivåer.
- Området närmast stranden får inte bebyggas.
- Nya tillägg till bebyggelsemiljön behöver hålla en hög kvalitet avseende exteriör gestaltning. Byggnaden behöver få en fasadkomposition som passar ihop med sin omgivning, framför allt med stamfastighetens huvudbyggnad, men med en estetik som även kan stå för sig självt.
- Nytt bostadshus ska ligga indraget på tomten. Minst 15 meter från närmaste väg.
- Nationalromantisk arkitektur och den traditionella sportstugan bör vara förebild.
- Val av äkta material är viktiga för att bibehålla byggnadstraditionen som är unik för Hindås inom kommunen. Trä, tegel och sten är exempel på detta.
- Högvuxna träd på tomten ska bevaras och skyddas under byggnation.
- Färgsättning på nya byggnader bör få en färgskala anpassad efter naturen och nationalromantiska stilideal med jordad kulört färgskala. Vita byggnader hör historiskt inte hemma i miljön.

Natur /och friluftsliv
Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 3 och 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Riktlinje hänsynsnivå 3: En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan där största möjliga hänsyn tas till utpekade naturvärden. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till naturvärdena.

Riktlinje hänsynsnivå 4: Vid all exploatering ska iakttas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekas ut för de olika områdena. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap, L21- Hindås isälvsavlagring:

Värden
Norra delen av området domineras av en 4–8 meter hög, getryggsformad radialmorän som framträder tydligt i landskapet. I anslutning till denna finns två mindre moränvallar av randmoräntyp. Moränåsen övergår vid Västra Nedsjöns sydvästra hörn i ett så kallat kame- eller åsnätlandskap; en ovanlig typ av isälvsavlagring, med små åsar och dödisgropar. Väster därom fortsätter isälvsavlagringen som en svagt ryggformad ås. Öster om Kvarnbäcken finns ytterligare ett åsnätlandskap. Hela avlagringen ligger ovanför högsta kustlinjen.

Hänsyn och skötsel
Större schakt- och/eller byggnadsprojekt i området bör undvikas med hänsyn till helhetsbilden av landformerna. Åtgärder som möjliggör fritt tillträde till delar av området bör främjas.

Eftersom trädbeståndet och framförallt äldre lövträd pga avverkningar på hela Bocköhalvön inklusive aktuella fastighet är kraftigt begränsat bör de två ekarna i sydväst på fastigheten skyddas och bevaras mot framtida exploatering. Andel träd på fastigheterna behöver öka för att gynna den biologiska mångfalden på Bocköhalvön. Det är viktigt att värna de geologiska isälvsavlagringarna på fastigheten. Det är viktigt att ingen påverkan sker i vattenmiljön vid Västra Nedsjön.

Framkomlighet till tomt
Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten framför inte något att erinra i ärendet. ”Tomten nås via Fjellstedtsvägen. Vägens bredd och lutning bedöms medge framkomlighet för tunga räddningsfordon”.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett

förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, 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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Enligt 39 §, Dnr 2013KS63, daterat 2025-02-06, beslutade Kommunstyrelsen i Härryda kommun ”att avstå från att påbörja ett förnyat detaljplanearbete för del av Hindås 1:433 m fl, Bostäder på Bocköhalvön, Härryda kommun och lämna området planlöst, prövning av exploateringsintressen utförs genom förhandsbesked”.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Miljö- och bygglovsnämnden 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 medför negativ påverkan på natur- och kulturvärden, samt anses som en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 23 juni 2025
- Ansökan daterad 2025-04-04
- Nybyggnadskarta daterad 2025-03-13
- Yttrande från sökande 2025-06-05
- Yttrande från Trafikverket och Räddningstjänsten, samt från kommunekologen och bebyggelseantikvarie

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med nedan angivna villkor.

1. Godkänt tillstånd för kommunalt VA i bygglovsskede
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 antikvariskt utlåtande ska följas
5. Föreskrifter i tillståndsbeslut från Trafikverket ska följas

Peter Arvidsson (SD) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan med motivering att området bör detaljplaneläggas.

Beslutsgång

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

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 108 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov

Beslut

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

Som kontrollansvarig godkänns [redacted]

Utstakning av byggnaden ska utföras efter startbesked meddelats. Beslutet är förenat med nedanstående villkor:

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför startbesked

Startbesked

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

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda inför det tekniska samrådet:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Bevis om färdigställandeskydd
- Konstruktionsdokumentation
- Konstruktionsritningar/teknisk sektion
- VA- och ventilationsritningar
- Geotekniskt utlåtande
- Godtagbar lösning av dagvattenhantering enligt kommunens dagvattenpolicy
- Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning Ytterligare handlingar kan komma att begäras.

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning ska utföras efter att startbesked meddelats. Lägeskontroll ska utföras innan gjutning av grunden. Mätningarna utförs av Mät- och GIS-enheten,. Anlitas egen utsättare för utstakning ska undertecknad överenskommelse mellan Härryda kommun och utsättaren upprättas i god tid före samrådet.

Slutbesked

Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats.

Upplysningar

De marklinjer som redovisas i bygglovsritningarna ska följas. Murar är bygglovspliktiga.

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 152,4 m^2 i en våning samt anordning av plank inkom 2025-05-21 och kompletterades senast 2025-06-10. Befintlig fastighet är på [redacted] m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg – Ekvägen.

Fastigheten är belägen i området Landvetters-Kärret cirka 1,8 km västerut om Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men är gällande, ligger fastigheten inom ett markområde med användning befintliga bostäder. I granskningsförslag till ny översiktsplan pekas området ut som verksamheter blandade företagsområden, utvecklingsområden.

Avlopp och vatten

Miljö- och bygglovsnämnden hanterar tillstånd till infiltration av toalett-, bad-, disk- och tvätt avloppsvatten.

Trafikbuller

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 4–5 §§
4 §, Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 §, Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

En framtagen bullerutredning visar att fastigheten berörs av trafikbuller, men att byggnationen kan klara bullerförordningens krav i bygglovsskede.

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

Riktlinje hänsynsnivå 4: Vid all exploatering ska iakttas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekas ut för de olika områdena, värdefulla landskap, L8.

L8 Tahult – Gallhålan

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

Fågellivet är tämligen rikt, med mindre hackspett (NT), kattuggla, stenknäck och grå flugsnappare som några av karaktärsarterna.

Hänsyn och skötsel
Stor hänsyn bör tas till värdefulla lövträd, trädhagar och bryn. De utpekade värdefulla lövbestånden bör bevaras i största möjlig utsträckning. I bestånd där granen hotar att ta över kan denna med fördel huggas ut, men skogsbruket i övrigt bör ske med stor hänsyn till gamla träd, död ved och värdefulla lövmiljöer.

Bedömning är att byggnationen inte medför negativ påverka på platsens naturvärden, tomten är avstyckad och är belägen inom bostadsområde.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till fastigheten [redacted], gällande höga buller och problematik med enskilda avloppsanläggningar i området.

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

Motivering till beslut

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP2012 i Härryda kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning, samt anordning av VA. Byggnadernas placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av 9 kap. 31a § PBL (2010:900). Bygglov ska 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 de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, 9 kap. 31 § PBL.

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).

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap. i PBL och bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap 31 a § i PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

- Tjänsteskrivelse 14 juli 2025

- Ansökningsblankett, inkommen 2025-05-21
- Nybyggnadskarta, inkommen 2025-05-21
- Marksektionsritning, inkommen 2025-05-21
- Planritning, inkommen 2025-05-21
- Fasadritningar, inkomna 2025-05-21
- Sektionsritning, inkommen 2025-05-21
- Plan- fasad och sektionsritning för garage, inkommen 2025-05-21
- Anmälan av kontrollansvarig, inkommen 2025-05-21
- Ritning plank 2025-06-10
- Yttrande från grannar Bullerutredning
- Yttrande från (namn på förvaltning)

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 109 Dnr 2025MBN2

[redacted], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning i bygglovsskede
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 två enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader inkom 2025-04-16 och kompletterades senast 2025-05-23. Befintlig fastighet är på 1 294 827 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 1000 och 1 200 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg - Haråsvägen.

Fastigheten är belägen i området Björketorp cirka 0,8 km söder om Hindås. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bebyggda fastigheter. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog och ligger mellan två bostadsfastigheter.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt översiktsplanen, som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP. I samrådsförslag anges markanvändning som utredningsområde. 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
Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Natur /och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

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, beträffande negativ påverkan på landskapet, friluftsliv, samt ridskoleverksamhet i området, negativ påverkan på lantbruket, samt trafik, risk för vattentäkter och närliggande avloppsanläggningar.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och har bemött i sitt yttrande.

Härryda Energi granskade ansökan och meddelade att åtgärden utförs inte i närheten av några någon luftledning, därför har ingen erinran.

Bygglovsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att olägenheterna emellertid får anses vara av begränsad art och når inte upp till kvalifikationskravet i PBL:s mening.

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. De planerade bostadshusen placeras mellan bostadsfastigheter Harås 1:9 och Lilla Bugärde 2:52, s.k. luckområde. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Om bebyggelsetryck
I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. 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 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.

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 9 juli 2025
- Ansökan daterad 2025-04-16
- Nybyggnadskarta daterad 2025-05-23
- Yttrande från grannar Yttrande från sökande

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 110 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov

Beslut

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

Som kontrollansvarig godkänns [redacted]

Utstakning av byggnaden ska utföras efter startbesked meddelats. Beslutet är förenat med nedanstående villkor:

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför startbesked

Startbesked

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

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda inför det tekniska samrådet:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Bevis om färdigställandeskydd
- Konstruktionsdokumentation
- Konstruktionsritningar/teknisk sektion
- VA- och ventilationsritningar
- Geotekniskt utlåtande
- Godtagbar lösning av dagvattenhantering enligt kommunens dagvattenpolicy
- Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning Ytterligare handlingar kan komma att begäras.

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning ska utföras efter att startbesked meddelats. Lägeskontroll ska utföras innan gjutning av grunden. Mätningarna utförs av Mät- och GIS-enheten, kontakta Kart- och GIS-

enheten. Anlitas egen utsättare för utstakning ska undertecknad överenskommelse mellan Härryda kommun och utsättaren upprättas i god tid före samrådet.

Slutbesked

Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats.

Upplysningar

De marklinjer som redovisas i bygglovsritningarna ska följas. Murar är bygglovspliktiga.

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 136,6 m^2 i en våning med komplementbyggnad – carport med förråd på 29,7 m^2 inkom 2025-05-13 och kompletterades senast 2025-06-13. Befintlig fastighet är på 1 563 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg.

Fastigheten är belägen i området Skårtorp, mellan Sandsjön och Hornasjön. Området är lantligt och längs Sandsjövägen, som leder igenom området, finns befintliga bostäder och mindre fritidshus. Merparten av den aktuella platsen utgörs av skogbevuxen naturmark. På Skårtorp 1:4 intill Sandsjövägen finns en yta med parkeringsplatser för besökande till Hornasjöns badplats. Det aktuella området ligger intill detaljplan för Norra Skårtorp, P95/8 som vunnit laga kraft år 1995.

Tidigare ärende: positivt förhandsbesked för nybyggnad denna åtgärd, BYGG 2021–000188, Mbn § 12, 2023-01-25. Ansökan om bygglov är inlämnad efter giltighetstiden för detta beslut.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning befintliga

bostäder. I garnskningsförslag till ny översiktsplan pekas området ut som sammanhängande bostadsbebyggelse, utvecklingsområde.

Avlopp och vatten
Miljöenheten hanterar inlämnad ansökan om tillstånd till infiltration av toalett-, bad-, disk- och tvätt avloppsvatten.

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.

L15 Härskogen – Risbohult.
Värden
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.

Hänsyn och skötsel
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.

Frågan om naturvärdena på platsen hanterades i tidigare ärende om förhandsbesked, BYGG 2021–000188, var lämnades in naturvärdesinventering och bedömning var att den sökta åtgärden inte medför negativ påverka på naturvärden.

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 fastigheten [redacted] framför att grönområdet ska lämnas kvar i enlighet med tidigare beviljat förhandsbesked, samt infart anordnas från befintlig väg.

Ägare till fastigheten [redacted] önskar annan placering av carport för att minska insyn och störning från bilar.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför att infarten ska ske från den östra sidan av tomten, samt har lämnat in reviderad situationsplan och infart kommer ske från den befintliga nya vägen i enlighet med grannens önskemål.

Carport och parkering skulle bli mycket onaturligt att byta plats på, sökanden skulle behöva göra en U-sväng direkt för att parkera och det anser vi inte blir en bra lösning. Naturmark mellan [redacted] och fastigheterna [redacted], beskriver sökande, kommer vara fortsatt naturmark med avskiljande vegetation mellan fastigheterna och därför kommer inte parkeringen upplevas störande. Se bilaga *Yttrande från sökande.*

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

Motivering till beslut

Den planerade åtgärden bedöms överensstämma med intentionerna i ÖP2012 i Härryda kommun. Marken är lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär samt möjligheter till väganslutning, samt anordning av VA. Byggnadernas placering och riktning på tomten är anpassad efter områdets tradition och byggnaderna utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Den sökta åtgärden kan tillåtas med stöd av 9 kap. 31a § PBL (2010:900). Bygglov ska 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 de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, 9 kap. 31 § PBL.

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).

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att byggnadsföretaget uppfyller kraven i 2 kap. i PBL och bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap 31 a § i PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

- Tjänsteskrivelse 14 juli 2025
- Ansökningsblankett, inkommen 2025-05-13
- Nybyggnadskarta, inkommen 2025-06-17

- Marksektionsritning, inkommen 2025-05-13
- Planritning, inkommen 2025-05-13
- Fasadritningar, inkomna 2025-05-13
- Sektionsritning, inkommen 2025-05-13
- Plan- fasad och sektionsritning för garage, inkommen 2025-05-13
- Anmälan av kontrollansvarig, inkommen 2025-05-13
- Yttrande från grannar Yttrande från sökande

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 111 Dnr 2025MBN2

[redacted], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning i bygglovsskede
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 byggnadsarea på 120 m^2 i en våning med inredd vind eller enplanshus på ca 150 m^2 inkom 2025- 02-22 och kompletterades senast 2025-07-01. Befintlig fastighet är på 35 083 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 1 400 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg - Hammarvägen.

Först lämnades in ansökan för nybyggnad av fem enbostadshus samt avstyckning av fem tomter. Ansökan skickades på remiss och efter inkomna synpunkter från bebyggelseantikvarie och berörda sakägare, reviderades ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus, samt avstyckning av en tomt.

Fastigheten är belägen i området Björketorp cirka 6,0 km väster om Rävlanda. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning befintliga bostäder. I granskningsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Avlopp och vatten
Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Kulturmiljö
Fastigheten ligger utanför kulturmiljöområde (Katrinefors kopparhammare) enligt Härryda kommuns kulturmiljöprogram.

Byggnationens påverkan på områdets kulturvärden har begränsat inflytande enligt 2 kap. 6 § PBL och/eller 8 kap. 13 § PBL.

Natur /och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, 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 planerade bostadshuset placeras mellan bostadsfastigheter Stora Bugärde 1:98 och Stora Bugärde 1:49, s.k. lucktomt. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan/områdesbestämmelser. Bedömningen är att ansökan inte medför negativ påverkan på kulturvärden och är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 15 juni 2025
- Ansökan daterad 20225-02-22

- Nybyggnadskarta daterad 2025-07-01
- Yttrande från grannar

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 112 Dnr 2025MBN2

[redacted], nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

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

Upplysningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus med en byggnadsarea på ca 150 m^2 i med garage på 50 m^2 inkom 2025-05-26. Befintlig fastighet är på 14 830 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 1 500 – 1 800 m^2 per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg - Uppegårdsvägen.

Fastigheten är belägen i området Tahult cirka 2,0 km nordväst om Landvetter. Fastigheten ligger delvis inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av avverkad skog, en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område. I granskningsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i Härryda att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 125/2024-10-17, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur.

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

Avlopp och vatten
Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Natur /och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

De föreslagna tomterna omgärdas i söder och öster av en stenmur som omfattas av generellt biotopskydd och igenom tomterna av ett dike, även det generellt biotopskydd. Öster om föreslagna tomter finns även en mindre åkerholme, även den omfattas av generellt biotopskydd. Åkerholmen bär även spår av odling i form av odlingsröse placerat på den.

Remiss ekolog
Remiss har skickats till kommunekolog inom naturvårdsfrågor som framför följande synpunkter:

Det är en småskalig jordbruksmiljö där området är att betrakta som jordbruksmark (bete). Även om delar av betesmarken är att klassa som lite sämre brukningsvärde pga. de naturliga förutsättningarna på platsen (sankt och område med tunn jordmån).
Det är viktigt att ta hänsyn till de generella biotopskyddsobjekten inom området. Dispens måste sökas hos Länsstyrelsen för åtgärder som påverkar det generella biotopskyddet (dike, stenmur och åkerholme/odlingsröse). Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet av Länsstyrelsen.
Sökande fick del av kommunekologens bedömning och tog kontakt med Länsstyrelsen som svarade att hänsyn till biotoperna är tillräcklig och risken för skada inte uppstår.

Bedömningen är att bostadshuset inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, 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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket

vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Bygglovsenheten bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Ansökan följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 125/2024-10-17.

Bedömningen är att ansökan inte tar brukningsvärd jordbruksmark i anspråk och kan anses som en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 14 juli 2025
- Ansökan daterad 2025-05-26
- Nybyggnadskarta daterad 2025-05-26
- Yttrande från Planenhet, kommunekologen och HVAA avfallsenhet

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 113 Dnr 2025MBN2

[redacted] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

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

Upplysningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, eventuellt med suterrängvåning inkom 2025-06-11. Befintlig fastighet är på 37 867 m^2 och planerad avstyckning är på cirka 2 290 m^2. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg – Uppegårdsvägen samt GA:7.

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

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan, som inte är aktualiserad, men gäller, ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område. I samrådsförslag till ny översiktsplan anges ingen ny markanvändning. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i Härryda att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 125/2024-10-17, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur.

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

Avlopp och vatten
Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

Fastigheten ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten kan få kommunalt vatten och avlopp, eftersom den ingår i omvandlingsområde, planerat år 2032.

Natur och friluftsliv
Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Eftersom området för förhandsbesked saknar större naturvärde och är inte att betrakta som jordbruksmark, bedömer förvaltning att byggnationen inte medför negativ påverkan på naturvärden.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i

första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, 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.

I allmänhet bör lämpligheten vad gäller ett nytt enstaka byggnadsverk kunna bedömas direkt i samband med prövningen av bygglov eller förhandsbesked. Det finns emellertid situationer då även ett enstaka byggnadsverks lämplighet måste prövas genom detaljplan, nämligen om dess användning får stor omgivningspåverkan eller om det ska förläggas inom ett område med stort efterfrågetryck. Som exempel på byggnader med betydande omgivningspåverkan kan nämnas större byggnader för handel, industri eller service. Bedömningen av om det föreligger ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt, dvs. att en successiv utbyggnad är att vänta och att detta på sikt kan leda till en sammanhållen bebyggelse. Inom tätorternas randzoner torde det kunna förutsättas att det råder ett bebyggelsetryck. I andra fall bör bebyggelsetrycket vara dokumenterat och ha aktualitet för att detaljplanekravet ska gälla. Kommunens avsikt att hävda krav på detaljplan inom områden med bebyggelsetryck bör normalt framgå av översiktsplanen (jfr t.ex. P 10713–11). Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § 2 st. PBL framgår dock att detaljplanekravet inte är absolut i dessa fall.

Kommunen kan i vissa fall pröva även sådan bebyggelse direkt i ett ärende om bygglov eller förhandsbesked med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. komplettering med byggnader på obebyggda s.k. lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag.

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. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Ansökan följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 125/2024-10-17.

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 15 juli 2025
- Ansökan daterad 2025-06-11
- Nybyggnadskarta daterad 2025-06-11
- Marksektionsritningar daterad 2025-06-11
- Bullerutredning daterad Naturvärdesbedömning

Protokollet skickas till

[redacted]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 114

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.

§ 115

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

§ 116

Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Kennet Jonsson, verksamhetschef miljö- och hälsoskydd, informerar om delegationsärenden för miljö- och hälsa.

§ 117

Redovisning av domar för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Kennet Jonsson, verksamhetschef miljö- och hälsoskydd, informerar om domar för miljö- och hälsa.

§ 118 Dnr 2025MBN3

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 2025-05-28 - 2025-07-31
- Delegationsbeslut miljö- och hälsa 2025-05-28 - 2025-07-31
- Delegationslista bygglov 2025-05-29 - 2025-07-31
- Delegationsbeslut bygglov 2025-05-29 - 2025-07-31

§ 119 Dnr 2025MBN4

Anmälan av överklaganden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden tar del av följande överklaganden:

- Överklagade lov bygglov - fram till 25-06-05 - 25-07-31
- Överklagningar och domar MH (2025-05-28 - 2025-07-31)

Digitalt signerat med BankID av LENA ELISABETH FREDRIKSSON 2025-08-26 14:11
Digitalt signerat med BankID av SVEN MARTIN OLOF TENGFJORD 2025-08-26 20:01