

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Plats och tid Rådasjön, kommunhuset i Mölnlycke kl. 16:00-18:32

Beslutande ledamöter

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

Ej tjänstgörande ersättare

Rickard Rosengren (M)

Övriga närvarande

Per Vorberg (M) (kommunstyrelsens ordförande) §§154-157
Maja Andersson (verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten)
Thomas Hammarlund (verksamhetschef miljö- och hälsoskydd)
Oskar Anlend (nämndsekreterare)
Ulrica von Pfaler (stadsarkitekt)
Dan Hellman (Länsstyrelsen) §§154-156
Emma Nevander (kommunekolog) §§154-157
Alexandra Runic (tillsynshandläggare) §§154-162
Kardo Tahir (bygglovsarkitekt) §§154-157, §§160-162
Irina Engström (bygglovsarkitekt) §§154-157, §§159-165
Birgitta Flärd (utvecklingschef) §159
Malin Stomberg (utvecklingsledare) §159

Utses att justera

Lena Fredriksson

Justeringens plats och tid Kommunhuset i Mölnlycke, 2023-12-13 14:30

Protokollet omfattar §§154-171

Sekreterare

Oskar Anlend

Ordförande

Martin Tengfjord

Justerande

Lena Fredriksson

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

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2023-12-06		
Datum då anslag sätts upp	2023-12-14	Datum då anslag tas ner	2024-01-05
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenhetens arkiv		
Underskrift	<hr/>		
	Oskar Anlend		

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

ÄRENDELISTA

- § 154 Fastställande av föredragningslistan
- § 155 Anmälan om jäv
- § 156 Information om Bugärde kraftverk
- § 157 Information om klassning av jordbruksmark
- § 158 Information om Tillsynsplan 2024 för Härryda kommun
- § 159 Miljö- och bygglovsnämndens plan för intern kontroll 2024
- § 160 [REDACTED], Beslut om byggsanktionsavgift
- § 161 [REDACTED], Beslut om byggsanktionsavgift
- § 162 [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 163 [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 164 Årlig justering av timpriset, Plan- och bygglovstaxa 2023, inklusive kart- och mättaxa
- § 165 Redovisning av delegationsärenden för bygglov
- § 166 Redovisning av domar för bygglov
- § 167 Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa
- § 168 Redovisning av domar för miljö- och hälsa
- § 169 Anmälan av överklaganden
- § 170 Anmälan av delegationsbeslut
- § 171 Information om bokning av handläggare

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 154

Fastställande av föredragningslistan

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer föredragningslistan med följande ändring:

- Nytt ärende, Information om bokning av handläggare, tillkommer som ärende 19
- Ärende 8, [REDACTED] beslut om byggsanktionsavgift, utgår från dagens sammanträde

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 155

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 156

Information om Bugärde kraftverk

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Dan Hellman, Länsstyrelsen, informerar om Bugärde kraftverk.

Paragrafen är justerad

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

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 157

Information om klassning av jordbruksmark

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Emma Nevander, kommunekolog, informerar om klassning av jordbruksmark.

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 158

Information om Tillsynsplan 2024 för Härryda kommun

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Alexandra Runic, tillsynshandläggare, informerar om Tillsynsplan 2024 för Härryda kommun.

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 159

Dnr 2023KS527

Miljö- och bygglovsnämndens plan för intern kontroll 2024

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden antar *Miljö- och bygglovsnämndens plan för intern kontroll 2024*.

Miljö- och bygglovsnämnden delger kommunstyrelsen *Miljö- och bygglovsnämndens plan för intern kontroll 2024*.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Enligt reglementet för intern kontroll, antaget av kommunfullmäktige den 2 februari 2023 § 8, ska kommunens nämnder årligen upprätta en plan för intern kontroll.

Förvaltningen har genomfört en riskidentifiering där risker bedömts och värderats utifrån sannolikhet och konsekvens. Befintliga åtgärder samt tillkommande åtgärder för att undanröja eller förebygga riskerna har kartlagts. Utifrån denna riskidentifiering har sedan ett antal riskområden valts ut för att vara föremål för intern kontroll, det vill säga en kontroll av att åtgärderna för att undanröja eller förebygga risken, fungerar som avsett.

I miljö- och bygglovsnämndens plan för intern kontroll föreslås två riskområden att kontrollera under 2024.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 15 november 2023
- Miljö- och bygglovsnämndens plan för intern kontroll 2024, 15 november 2023

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 160

Dnr BYGG 2023-000491

██████████████████████████████████████ Beslut om byggsanktionsavgift

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § och 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 8 § 2 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglövsnämnden att påföra ägaren ██ till fastigheten ██ en byggsanktionsavgift om 11 156 kronor.

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

Beskrivning av ärendet

Bygglövsenheten fick 2022-03-30 en anonym anmälan om bland annat olovlig byggnation, inredning av ytterligare bostad, blockerad väg för räddningsfordon, olovligt boende i komplementbyggnad samt ovårdad tomt på fastigheten ██. Under perioden mars år 2022 till februari år 2023 gjorde bygglövsenheten oanmälda tillsynsbesök till fastigheten och vid dessa tillfällen kunde bland annat delen avseende olovligt boende som fanns med i tidigare anmälan verifieras. 2023-02-27 skickades ett brev med information till fastighetsägarens folkbokföringsadress gällande anmälan om olovligt boende, i vilket fastighetsägaren bland annat informerades om att bygglövsenheten önskade träffa möte med fastighetsägaren på fastigheten, se bilaga 1. Inget svar på detta informationsbrev inkom till bygglövsenheten. 2023-06-29 besökte bygglövsenheten tillsammans med Räddningstjänsten Storgöteborg fastigheten i hopp om att komma i kontakt med fastighetsägaren och kunna utföra tillsyn av byggnaderna på fastigheten. Vid detta tillfälle var det inga personer som vistades på fastigheten och ingen som öppnade ytterdörren till huvudbyggnaden när personal från bygglövsenheten knackade på, se tillsynsprotokoll i bilaga 2. 2023-07-07 skickades brev med information till fastighetsägarens folkbokföringsadress om iakttagande som bygglövsenheten hade gjort vid tillsynsbesöket på fastigheten 2023-06-29. I brevet lämnades även möjlighet för fastighetsägaren att inkomma med förklaring, se bilaga 3. 2023-07-21 inkom ett svar från fastighetsägaren avseende de iakttagelser som bygglövsenheten hade gjort vid tidigare tillsynsbesök, se bilaga 4.

Tillsammans med fastighetsägaren bestämdes en tid för tillsynsbesök och 2023-09-01 träffades bygglövsenheten och fastighetsägaren på fastigheten och hade en gemensam genomgång av byggnaderna på fastigheten, se tillsynsprotokoll i bilaga 5. Vid detta tillsynsbesök kunde bygglövsenheten konstatera att komplementbyggnaden ovanför garage, det så kallade kontorsutrymmet, är inredd som en bostadslägenhet. Samtliga nödvändigheter

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

så som kök, badrum och sovplats finns att tillgå. Bygglovsenheten observerade vid detta tillsynsbesök att köket var fyllt med köksgeråd och matvaror, i form av både torra varor och färskvaror. I badrummet fanns hygienartiklar och i garderober hängde kläder. Det fanns vidare inga tecken på kontorsverksamhet i form av pappershandlingar, dator, pärmar och annat typiskt kontorsmaterial, se fotografier i bilaga 6.

Motivering till beslut

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

Enligt det bygglov som beviljades 2020-03-23 samt det startbesked som medgavs 2020-05-27 ska komplementbyggnaden ovanför garaget användas som kontorsutrymme, se bilaga 7 och 8. Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för att använda en byggnad för ett väsentligen annat ändamål än enligt senaste beviljat bygglov. Bygglovsenheten har inte mottagit någon ansökan om ändrad användning av byggnad avseende nämnda komplementbyggnad. Utifrån bygglovsenhetens iakttagelser vid oanmälda tillsynsbesök samt vid tillsynsbesöket som gjordes tillsammans med fastighetsägaren 2023-09-01 är det uppenbart att komplementbyggnaden olovligen har använts för ett väsentligen annat ändamål än enligt senast beviljat bygglov. Därmed har en överträdelse begåtts av bestämmelsen i 9 kap. 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. 8 § 2 p. PBF ska byggsanktionsavgifter för att påbörja en ändring som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § 3 p. a) PBL innan startbesked har meddelats uppgå till 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga 9 och uppgår till 11 156 kr.

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

Yttrande

Enligt kommunikering om förslag till beslut utskickat 2023-10-31 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande senast 2023-11-20 (11 kap. 58 § 2 st. PBL). Inget yttrande har mottagits i dagsläget.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Fastighetsägaren förnekade vid tillsynsbesöket 2023-09-01 att kontorsytan användes som permanent boende men hade inga konkreta förklaringar till varför kontorsytan var möblerad som och gav intrycket av att vara en bostadslägenhet, annat än att det var så de föredrog att möblera sitt kontor.

Uppllysningar

Detta beslut är möjligt att överklaga till Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 20 november 2023
- Bilaga 1 – Kommunering 2023-02-27
- Bilaga 2 – Tillsynsprotokoll 2023-06-29
- Bilaga 3 – Kommunering 2023-07-07
- Bilaga 4 – Yttrande 2023-07-21
- Bilaga 5 – Tillsynsprotokoll 2023-09-01
- Bilaga 6 – Fotografier från tillsynsbesök 2023-09-01
- Bilaga 7 – Bygglov 2020-03-23
- Bilaga 8 – Startbesked 2020-05-27
- Bilaga 9 – Beräkning byggsanktionsavgift

Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 161

Dnr BYGG 2023-000458

████████████████████ Beslut om byggsanktionsavgift

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 18 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglovsnämnden att påföra ägaren ██████████ till fastigheten ██████████ en byggsanktionsavgift om 8254 kronor.

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

Beskrivning av ärendet

Vid arbetsplatsbesök 2022-12-21 i ärende BYGG 2021-000485 (nybyggnad av enbostadshus, garage och gäststuga) på fastigheten ██████████ konstaterade bygglovsenheten att gäststuga samt garage hade tagits i bruk utan slutbesked, se bilaga 1. Vid arbetsplatsbesöket noterade bygglovsenheten således att garaget hade tagits i bruk genom att det i garaget fanns byggmaterial, möbler samt att en bil stod parkerad där.

Vid samma arbetsplatsbesök noterade bygglovsenheten att gäststugan hade tagits i bruk genom att den var fullt möblerad och genom att fastighetsägarens son var bosatt i gäststugan.

En anmälan avseende överträdelserna registrerades hos bygglovsenheten 2023-09-27 och ett brev med information om möjlighet att inkomma med förklaring skickades till fastighetsägaren 2023-10-10, se bilaga 2. Fastighetsägaren inkom med yttrande där han bekräftade överträdelserna, se bilaga 3.

Motivering 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 de åtgärder 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

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

uppehålla sig i byggnaden på ett sätt som inte har ett naturligt samband med byggnadens iordningsställande (MMD P 4609-22 och MÖD 2021:25).

Regler om krav på slutbesked samt regler om byggsanktionsavgifter vid åtgärder som tas i strid med bestämmelsen om krav på slutbesked finns i 10 kap. 4 § PBL respektive 9 kap. 18 § PBF.

Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 – 10 kap. PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Byggsanktionsavgiften för att ha tagit i bruk byggnadsverk som kräver bygglov eller anmälan innan miljö- och bygglovsnämnden har gett slutbesked ska beräknas enligt 9 kap. PBF. Enligt 9 kap. 18 § PBF ska byggsanktionsavgifter för åtgärd som vidtas i strid med 10 kap. 4 § PBL uppgå till 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga 4 och bilaga 5 och uppgår till 4168 kr för att ha tagit garaget i bruk utan slutbesked respektive 4086 kr för att ha tagit gästhuset i bruk utan slutbesked. Sammanlagt uppgår byggsanktionsavgiften till 8254 kr.

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. Det kan heller inte anses som att rättelse har vidtagits i ärendet när ansökan om slutbesked lämnats i efterhand, i enlighet med 11 kap. 54 § PBL. Med stöd av praxis kan en ansökan i efterhand inte anses vara en rättelse (se dom NJA 2021 s 446 och MÖD mål nr P 2879-18).

Yttrande

Enligt kommunikering om förslag till beslut utskickat 2023-10-31 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande senast 2023-11-16 (11 kap. 58 § 2 st. PBL). Inget yttrande har mottagits i dagsläget utöver den skrivelse som mottagits från fastighetsägaren 2023-10-19 där han bekräftade överträdelserna, se bilaga 3.

Upplysningar

Detta beslut är möjligt att överklaga till Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Bilagor till tjänsteskrivelsen

- Tjänsteskrivelse 21 november 2023

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

- Bilaga 1 – Mötesprotokoll
- Bilaga 2 – Brev till fastighetsägare
- Bilaga 3 – Skrivelse från fastighetsägare
- Bilaga 4 – Beräkning byggsanktionsavgift garage
- Bilaga 5 – Beräkning byggsanktionsavgift gäststuga

Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 162

Dnr BYGG 2023-000438

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

Upplysningar

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från ██████████
██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 75–150 m² i en våning med inredd vind, eventuellt med suterrängvåning inkom 2023-09-15 och kompletterades 2023-11-17. Befintlig fastighet är på 54 635 m² och planerad avstyckning är på cirka 2 500 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig enskild väg.

Tidigare beslut:

2022 beslutades om negativt förhandsbesked för två enbostadshus på samma plats (BYGG 2022-000146). Åtgärden kunde inte tillåtas p.g.a. gällande generalplan. Efter generalplanen hade upphävts lämnades ansökan för samma åtgärd, d.v.s. för två hus, samt två tomter. Ekologen hade lämnat synpunkter gällande ett hus som skulle placeras på jordbruksmark. Sökanden reviderade förslag i enlighet med ekologens bedömning.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Fastigheten är belägen i området Bugärde, cirka 2,4 km öster om Härryda. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor och bostadsområden (ca 100 meter från fastigheten). Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog, som gränsar till jordbruksmark (betesmark).

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning ”övrigt område”. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP 2012, samt inom område med pågående planprogram (Bugärde 11:1, 501_34) för området, intill aktuellt förhandsbesked. Planenheten ser inte några hinder för att bevilja aktuellt förhandsbesked utifrån kommande arbete med programmet.

Programarbetet syftar till att utreda lämpligheten och möjligheten att utveckla ett större sammanhängande verksamhetsområde för kontor, industri och logistikändamål.

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

Avlopp och vatten

Miljö- och hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga. Dricksvatten behöver flyttas minst 30 meter ifrån avloppsanläggning.

Natur /och friluftsliv

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

L15 Härskogen – Risbohult:

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.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Förhållandevis rik skogsfågelfauna, inkluderande bland annat tjäder (EU), fiskgjuse, duvhök, göktyta (NT), törnskata och barrskogsmesar. Sjöarna hyser bland annat både smålom (NT) och storlom. Ställvis är även landskapsbilden av stort värde, såsom vid Högäset och Risbohult.

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

Kommunekologen har inget att erinra mot ansökan efter att den reviderats till att gälla ett enbostadshus (tomt B, se bilaga), så länge bäcken och närliggande område bibehålls utan påverkan av exploatering.

Bäcken vid planerad tomtgräns tas inte i anspråk, samt bedöms inte påverkas av åtgärden. För att få bedriva vattenverksamhet såsom att till exempel leda bort vatten kan kräva att du behöver göra en anmälan till Länsstyrelsen eller ansökan om tillstånd.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED] som framför att det saknas avloppsanläggning. Sökande har getts möjlighet att svara på det inkomna yttrande och kompletterat med en beskrivning av planerad avloppsanläggning.

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

Motivering till beslut

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

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

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

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

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

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

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

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

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

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 20 november 2023
- Ansökan daterad 2023-09-15
- Nybyggnadskarta daterad 2023-11-17
- Marksektionsritningar daterad 2023-09-15
- Yttrande från grannar
- Yttrande från sökande
- Utlåtande från Planenhet och kommunekologen

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 163

Dnr BYGG 2023-000470

**[REDACTED] nybyggnad av ett
enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för 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. Samtliga villkor i Trafikverkets tillstånd ska uppfyllas.
5. Samtliga villkor i Länsstyrelsens tillstånd att uppföra ett bostadshus med garage inom landskapsbildskyddet Härskogen ska uppfyllas.
6. Synpunkter i kommunekologens utlåtande ska beaktas.

Upplysningar

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 300 m² i två våningar med tillhörande komplementbyggnad inkom 2023-10-04. Befintlig fastighet är på 78 321 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 200 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via enskild körväg från fastigheten [REDACTED] till väg 554 i enlighet med Trafikverkets tillstånd.

Fastigheten är belägen i ett område i östra Hindås, i Björketorp, i direkt anslutning till Boråsvägen, väg 554. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse, men i direkt

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

anslutning. I omgivningen finns enstaka villor. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller Härryda kommuns översiktsplan ÖP2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. För området gäller landskapsbildskydd Härskogen och värdefull natur, hänsynsnivå 2. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP2012.

Enligt rekommendationerna i ÖP2012 kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafikhärryda. Vatten och avlopp ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt och godtagbar tillfart till fastigheten ska kunna anordnas. Byggnadernas utseende och placering ska anpassas till platsen och omgivande bebyggelse.

Avlopp och vatten

Fastigheten ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten kan få kommunalt vatten och avlopp tidigast år 2024, eventuellt 2026.

Strandskydd

Direkt väster om den föreslagna tänkta tomten går gränsen för strandskyddat område. Strandskyddet gäller Västra Nedsjön, men omfattar inte den föreslagna tomten.

Landskapsbildskydd

Fastigheten ligger i Härskogen och omfattas av landskapsbildskydd enligt 19 § naturvårdslagen (1964:822). Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att bygga ett nytt hus i landskapsbildsskyddsområde. Syftet med landskapsbildskyddet är att skydda landskapsbilden samt tillgodose friluftslivets behov. Länsstyrelsen har beslutat om tillstånd att uppföra ett nytt bostadshus på fastigheten [REDACTED] (Dnr 1851–2023, 2023-06-28). Villkor enligt beslutet är:

1. Bostadshuset och komplementbyggnad ska uppföras i stil med vad som framgår av bilaga 1 ((se bilaga till Trafikverkets tillstånd, ingår som bilaga till denna handling).
2. Bostadshuset och komplementbyggnad får ha en maximal byggnadsarea om 300 m² och en maximal höjd av 6 meter.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

3. Byggnaderna ska uppföras i huvudsak med vad som framgår av bilagor vad gäller utförande och färgsättning för att smälta in i övrig bebyggelse.
4. Den nya fastighetens västra, norra och östra gräns, dvs gränsen ska markeras med häck, staket eller mur
5. Infartsvägens totala bredd får inte överstiga 4 meter.
6. Infartsvägen får inte asfalteras och ska vara tillgänglig för allmänheten.
7. Lövträd med en stamdiameter över 40 cm får inte avverkas (mätt i brösthöjd). Den grövre eken som till stor del saknar bark och växer i anslutning till Ingelse 1:104 får topphuggas så att den inte riskerar att falla på byggnad.
8. Arbetet ska planeras och åtgärder ska vidtas så att körskador i terrängen undviks. Om körskador uppstår ska de lagas och marken ska återställas till ursprungligt skick.
9. Avverkning av träd får inte ske under fåglarnas häckningssäsong (april - juli).
10. Vid eventuell fyllning får endast rena massor som är fria från föroreningar och invasiva växter som till exempel parkslide och jättebalsamin användas.

Infart från statlig väg / Byggnation nära statlig väg

Väghållningsmyndigheten, Trafikverket Region Väst, beviljar tillstånd för anslutning av enskild körväg från fastigheten [REDACTED] till väg 554 i Härryda kommun. Tillståndet gäller omedelbart.

Som villkor för tillståndet gäller att arbetena med anslutningen och dess utformning ska göras enligt bifogade föreskrifter och utformningsanvisning (se bilaga till Trafikverkets tillstånd, ingår som bilaga till denna handling).

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 2 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Riktlinje inom områden som omfattas av hänsynsnivå 2 är att exploatering bör undvikas, men att enstaka byggnader och anläggningar kan prövas av miljö-och bygglovsnämnden om det kan ske på sådant sätt att utpekade värden inte påtagligt skadas. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Landskapsbildskyddet måste hanteras i särskild ordning.

Sökanden har sökt och fått tillstånd från Länsstyrelsen att uppföra ett enbostadshus inom landskapsbildskyddet Härskogen.

Länsstyrelsen gör bedömningen att användningen av tillfartsvägen inte inkräktar på strandskyddet.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Enligt kommunekologens bedömning är den föreslagna vägsträckningen olämplig då vägen dras genom område som omfattas av hänsynsnivå 2 och naturvärdesklass 2. Inom det föreslagna vägområdet finns spår av kulturhistoriskt odlingslandskap och en remiss bör skickas för bedömning till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet alternativt Bohusläns museum då det finns andra områden med utpekad fossil åkermark även i närområdet.

Remiss skickades till Bohusläns museum och följande svar har kommit in till kommunen: ”Bohusläns museum har tyvärr ingen möjlighet att svara före den 10 november. Vi kan tidigast genomföra besiktning och inkomma med svar i början av december. Om kommunen behöver ha svar tidigare än så, får jag hänvisa till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet”.

Remiss skickades till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet och svar har kommit in (Dnr 431-42026-2023). Länsstyrelsen inga invändningar mot den planerade byggnationen med avseende på fornlämningar och kulturmiljölagen.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering till beslut

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

Syftet med förhandsbesked är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § 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 byggnadernas placering. Det finns möjligheter till väganslutning, anslutning till

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

kommunal VA, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

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

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

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

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

Bedömningen är att ansökan inte medför negativ påverkan på naturvärden.

Det inlämnade förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 20 november 2023
- Ansökan daterad 2023-10-04
- Nybyggnadskarta daterad 2023-10-04
- Trafikverkets föreskrifter och tillstånd för anslutning till väg 554
- Tillstånd från Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Svar från Bohusläns museum
- Remissvar från kulturmiljöenheten Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Utlåtande från kommunekologen

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 164

Dnr BYGG 2018-000291

Årlig justering av timpriset, Plan- och bygglovstaxa 2023, inklusive kart- och mättaxa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att justera den aktuella timtaxan för Plan- och bygglovstaxa 2020, inklusive kart- och mättaxa, för Härryda kommun, vilket innebär en timkostnad på 1213 kronor per timma. Den nya taxan ska gälla från och med den 1 januari 2024.

Sammanfattning av ärendet

Den nuvarande bygglovstaxan inklusive kart- och mättaxan som antogs av kommunfullmäktige den 19 december 2019, § 173 och började gälla 1 januari 2020 behöver justeras för att stämma med 2023 års prisnivåer.

Bygglovstaxan inklusive kart- och mättaxan utgår från självkostnadsprincipen i kommunallagen som säger att kommuner inte får ta ut högre avgifter än de som motsvarar kostnaderna för de tjänster som de tillhandahåller. Modellen innebär i korthet att en handläggningskostnad per timme räknas fram och multipliceras med genomsnittliga handläggningstiden för varje ärendetyp. Därmed är de fasta avgifterna även beräknade på timavgifter.

I samband med att kommunfullmäktige antog den nya taxan 2019 så beslutades det även att miljö- och bygglovsnämnden varje kalenderår får besluta om att höja avgifterna samt handläggningskostnaden per timme med den procentsats som anges för Prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

I enlighet med bygglovstaxan föreslås en indexjustering på + 6,4 % enligt PKV. Revideringen innebär att timtaxan höjs till 1213 kr per timme från nuvarande 1140 kr per timma. Den nya timtaxan föreslås börja gälla från den 1 januari 2024.

I den gällande taxan finns ett avsnitt som styr plantaxan. Plantaxan räknas delvis ut med hjälp av årets aktuella prisbasbelopp, som sätts av statistikmyndigheten SCB. På grund av detta görs varje år en automatisk justering av plantaxan som baseras på justeringen av prisbasbeloppet. Av detta skäl krävs inte ett aktivt beslut om att höja plantaxan av nämnden.

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 16 november 2023
- Plan- och bygglovstaxa 2023 (bilaga 1)
- Plan- och bygglovstaxa 2024 (bilaga 2)

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 165

Redovisning av delegationsärenden för bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

Paragrafen är justerad

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

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 166

Redovisning av domar för bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

Paragrafen är justerad

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

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 167

Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 168

Redovisning av domar för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 169

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0143/20

Anmälan av överklaganden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden tar del av följande överklaganden:

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

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 170

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

- Delegationslista miljö- och hälsa 2023-10-18 - 2023-11-20
- Delegationsbeslut miljö- och hälsa 2023-10-18 - 2023-11-20
- Delegationslista bygglov 2023-10-14 - 2023-11-16
- Delegationsbeslut bygglov 2023-10-14 - 2023-11-16

Paragrafen är justerad

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

Sammanträdesdatum
2023-12-06

§ 171

Information om bokning av handläggare

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Maja Andersson, verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten, informerar bokning av handläggare.

Paragrafen är justerad

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