

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Plats och tid Landvettersjön kl. 09:00-10:50

Beslutande ledamöter

Grim Pedersen (M), ordf

Rolf Jigfelt (KD), 1:e vice ordf

Lena Fredriksson (S), 2:e vice ordf

Peter Herrmann (L)

Hans Jakobsson (C)

Hans Larsson (M) ersätter Birgitta Olsson (MP)

Anders Johansson (-)

Ej tjänstgörande ersättare

Martin Tengfjord (SP)

Övriga närvarande

Oskar Anlend, beredningssekreterare

Ulrica von Pfaler, enhetschef bygglov

Thomas Hammarlund, enhetschef miljö

Irina Engström, bygglovsarkitekt

Utses att justera

Grim Pedersen (M)

Lena Fredriksson (S)

Justeringens plats och tid Landvettersjön, kommunhuset, 2022-07-05, kl. 11:00

Protokollet omfattar §§ 125-131

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-07-05



---

Sekreterare

\_\_\_\_\_

Oskar Anlend

Ordförande

\_\_\_\_\_

Grim Pedersen

Justerande

\_\_\_\_\_

Lena Fredriksson

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

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

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

### BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-07-05		
Datum då anslag sätts upp	2022-07-05	Datum då anslag tas ner	2022-07-29
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Oskar Anlend		

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

---

## ÄRENDELISTA

- § 125 Fastställande av dagordningen och val av protokolljusterare
- § 126 Informationsärenden bygglov
- § 127 [REDACTED], nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 128 [REDACTED] nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 129 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 130 [REDACTED] nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov
- § 131 Informationsärende miljö

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

§ 125

## Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer förslag till dagordning med ändringen att ärendena [REDACTED] nybyggnad av industribyggnad, ansökan om bygglov, kommunikering om avslag, [REDACTED] nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked och [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked utgår från dagens sammanträde. Ärendet Informationsärende miljö, tillkommer till dagens sammanträde. Miljö- och bygglovsnämnden utser Lena Fredriksson att bredvid ordföranden justera protokollet.

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§ 126

## Informationsärenden bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

### Sammanfattning av ärendet

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

- a) [REDACTED] – Uppställning för släp, containrar, husvagnar m.m.
- b) Sundshult – Inkommen synpunkt
- c) [REDACTED] – Bilskrotsverksamhet
- d) [REDACTED] – Nybyggnad av hotell
- e) [REDACTED] – Nybyggnad av enbostadshus
- f) [REDACTED] – Nybyggnad av enbostadshus och garage
- g) [REDACTED] - Förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus med garage

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

§ 127

Dnr BYGG 2022-000208

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

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerar om avslag på ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen

### Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2022-03-27 från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad två enbostadshus på fastighet [REDACTED] och två enbostadshus på fastighet [REDACTED], samt avstyckning av fyra tomter.

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

### Förutsättningar

#### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheterna inom ett markområde med användning jordbruksmark och område för skyddsvärda träd, samt våtmark. Båda fastigheterna är taxerade som lantbruksenheter.

Fastigheterna ligger utanför utvecklingsområde för Landvetter enligt ÖP.

#### *Natur och friluftsliv*

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

Forts MBn § 127

### **Jordbruksmark**

Det föreslagna bostadshuset ligger på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, åker/äng/bete, 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.

Landskapet karaktäriseras av ett öppet jordbrukslandskap med ett stort sammanhängande åkerlandskap.

Bedömningen är att bostadshuset 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).

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid lämplighetsbedömningen ska bl.a. prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken 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. Detta innebär att om den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark kan bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken utgöra hinder mot att uppföra den aktuella byggnaden. Bestämmelsen motsvarar 2 kap. 4 § i den nu upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen).

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 127

I förarbetena till miljöbalken (prop. 1997/98:45, Del 1, s. 239 f.) anges att bestämmelserna i 2 kap. naturresurslagen skulle arbetas in i miljöbalken och att någon ändring i sak inte var avsedd.

I förarbetena till naturresurslagen (prop. 1985/86:3 s. 158) anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vidare anges att begreppet således har samma innebörd som enligt lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark (skötsellagen).

I 3 § i den nu upphävda skötsellagen stadgades ”Jordbruksmark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig för jordbruksproduktion, skall brukas så att markens produktionsförmåga tas tillvara på ett ändamålsenligt sätt.”

I 1 § skötsellagen angavs att med jordbruksmark avsågs sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som jordbruksfastighet.

I 2 § angavs vidare att lagen inte var tillämplig på jordbruksmark som ingår i fastighet, som har bildats för annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats eller som enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsedd för annat ändamål än jordbruk.

Begreppet jordbruksmark förekommer även i 12 kap. 7 § miljöbalken. I denna bestämmelse anges att med jordbruksmark avses i 8 och 9 §§ sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet.

Bestämmelserna i samma paragrafer ska dock inte tillämpas på jordbruksmark som ingår i en fastighet, som har bildats för annat ändamål än jordbruk och som därefter inte har taxerats, eller som i detaljplan eller i områdesbestämmelser enligt PBL är avsedd för ett annat ändamål än jordbruk. I förarbetena till miljöbalken anges att 12 kap. 7 § i allt väsentligt motsvarar 1 och 2 §§ skötsellagen och innehåller en definition av vad som ska avses med begreppet jordbruksmark vid tillämpningen av 8 och 9 §§. Vidare anges att definitionen fördes in i miljöbalken efter inrådan av Lagrådet och får i praktiken sin största betydelse vid tillämpningen av bestämmelsen i 9 § där det ges ett bemyndigande att meddela föreskrifter om anmälningsskyldighet för att ta jordbruksmark ur produktion. (Se prop. 1997/98:45, Del 2, s. 152).

Enligt rättspraxis i tidigare avgöranden, mot denna bakgrund, konstaterat att begreppet jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken har samma ursprung och innebörd som i 12 kap. 7 § miljöbalken och att det därför, för att marken på en fastighet ska omfattas av 3 kap. 4 § miljöbalken, krävs att fastigheten är taxerad som lantbruksenhet (se främst Mark- och miljööverdomstolens avgöranden från den 7 november 2018 i mål nr P 10815–17 och P 11097–17).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 127

Frågan vad som utgör *brukningsvärd jordbruksmark* i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en omständighet som ska beaktas.

För att marken ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Intresset av att uppföra två enbostadshus kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari 2019 i mål nr P 8646–18). Marken får därmed inte tas i anspråk för den sökta bebyggelsen.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-06-17

Ansökan daterad 2022-03-27

Nybyggnadskarta daterad 2022-03-27

Marksektionsritningar daterade 2022-03-27

Granskningsyttrande daterat 2022-04-25

### Protokollet skickas till

██

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

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

§ 128

Dnr BYGG 2022-000178

**[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
4. Vändplats ska redovisas i bygglovsansökan

### 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 var sin byggnadsarea på ca 130 m<sup>2</sup> i en våning med inredd vind eller två våningar samt komplementbyggnad inkom 2022-03-18 och kompletterades senast 2022-05-17. Befintlig fastighet är på drygt 200 000 m<sup>2</sup> och planerade avstyckningar är på cirka 1 800 m<sup>2</sup>. Tillfartsvägen till fastigheten sker via Katrineforsliden.

Fastigheten är belägen i direkt anslutning till tätorten – Stora Bugärde. Fastigheten gränsar mot sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden och skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skog.

### Förutsättningar

#### Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning övrigt område.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 128

### **Avlopp och vatten**

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

### **Närhet till farligt godsled**

Byggnadens placering ligger cirka 70 meter från väg 156 som är transportled för farligt gods. En riskutredning avseende närhet till vägen har tagits fram. Riskreducerande åtgärder behöver inte vidtas.

Remiss har skickats till trafikverket som inte har något att erinra i ärendet.

Remiss har skickats till räddningstjänsten som inte har något att erinra i ärendet.

### **Närhet till ledningar**

Remiss skickades till svenska kraftnät som inte har något att erinra i ärendet.

### **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] och [REDACTED], beträffande avverkning av skog som kommer att medföra bullerproblematik, försämring av dricksvatten, belastning av befintlig trafikväg, samt stora ingrepp i naturen i form av markarbeten.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför att punkter gällande markarbeten, trafik, dricksvatten och skogsavverkning beaktas under byggskede av byggherren.

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

### **Motivering till beslut**

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

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

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

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 128

Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

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

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

Förslaget är en lämplig komplettering till närliggande bebyggelse.

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Grim Pedersen (M) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked och tillåter den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen med villkor att: godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov, nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär och nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.

Vidare föreslår Grim Pedersen (M) att villkor gällande vändplats också ska redovisas i bygglovsansökan.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

---

Forts. MBn § 128

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar om miljö- och bygglovsnämnden kan besluta i enlighet med Grim Pedersens förslag och finner att så sker.

### **Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse 2022-06-16

Ansökan daterad 2022-03-18

Nybyggnadskarta daterad 2022-05-17

Yttrande från grannar

Yttrande från sökande

Yttrande från svenska kraftnät, Trafikverket och Räddningstjänsten

### **Bilaga**

Hur man överklagar

### **Protokollet skickas till**

[Redacted]

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

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

§ 129

Dnr BYGG 2022-000172

**[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
4. Länsstyrelsens villkor, fastställda i Tillstånd att uppföra ett enbostadshus inom landskapsbildskyddet Härskogen (Diarienummer 521-1244-2022), 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 90 m<sup>2</sup> i en våning inkom 2022-03-15 och kompletterades senast 2022-06-09 Befintlig fastighet är på 4200 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1300 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg, över privatägd fastighet.

Fastigheten är belägen i området Härkeshult, cirka 5,1 km nordost om Landvetter. Fastigheten ligger utom sammanhållen bebyggelse. I det absoluta närområdet finns åtta fastigheter – enbostadshus med stora omgivande tomter. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en privat gräsmatta.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

Forts. MBn § 129

## Förutsättningar

### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning Värdefull natur (hänsynsnivå 1 och 2 i Naturvårdsplan). Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

### *Avlopp och vatten*

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

### *Landskapsbildsskydd*

Fastigheten ligger i Härskogen och omfattas av landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen (1964:822). Det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att bygga ett nytt hus i landskapsbildsskyddsområde. Syftet med landskapsbildsskyddet är att skydda landskapsbilden samt tillgodose friluftslivets behov. Länsstyrelsen har beslutat om tillstånd att uppföra ett nytt bostadshus på fastigheten [REDACTED] (Diarienummer 521-1244-2022). Villkor enligt beslutet är:

1. Bostadshuset får ha en maximal byggnadsarea om 100 m<sup>2</sup> och uppföras i ett plan.
2. Huset ska uppföras i huvudsak med vad som framgår av sista stycket under rubriken ”Beskrivning av ärendet” i detta beslut, för att smälta in med övrig bebyggelse på platsen.
3. Avverkning av träd får inte ske under fåglarnas häckningssäsong (april-juli).
4. Vid eventuell fyllning får endast rena massor som är fria från föroreningar användas.

### *Natur /och friluftsliv*

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturvård/friluftsliv, naturvårdsplan, samt har skyddsvärda träd och åtta fågelarter markerade.

Enligt riktlinje hänsynsnivå 2 bör exploatering i hänsynsnivå 2-områden undvikas. Enstaka byggnader och anläggningar kan prövas av miljö- och bygglovsnämnden om det kan ske på sådant sätt att utpekade värden inte påtagligt skadas. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Landskapsbildsskyddet måste hanteras i särskild ordning.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-07-05

Forts. MBn § 129

Det finns på fastigheten värdetrakt, med flera fynd av läderbagge.

Området som fastigheten ligger inom omfattas av flera bestämmelser gällande natur och friluftsliv. Den aktuella platsen är dock en tämligen ordinär gräsmatta, utan något större naturvärde.

### 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], [REDACTED] sam [REDACTED].

De negativa synpunkterna gäller:

- Situationen gällande brunnar och avlopp
- Tillfartsvägen
- Områdets idag lantliga atmosfär

De som har inkommit med synpunkter gällande brunnar och avlopp menar att existerande brunnar inte klarar av att ett ytterligare hushåll kopplar på sig samt uttrycker oro för att vattenkvaliteten på deras brunnar ska försämrats.

De med synpunkter gällande tillfartsvägen menar att trafikmängden kommer att öka och att de ställer sig starkt negativa till detta.

Slutligen så menar de som har kommit med synpunkter gällande områdets idag lantliga karaktär att den lantliga karaktären kommer att försvinna med den föreslagna byggnationen, och att de är kritiska till detta.

Sökanden har besvarat de inkomna synpunkterna med att:

- De har inte för avsikt att koppla in avlopp och vatten på någon av de som har negativa synpunkter
- Trafiken kommer inte att öka i en särskilt hög utsträckning. Sökanden har dessutom inkommit med ett nytt förslag för tillfartsväg, de använder istället en redan existerande infart, som går till sökandens föräldrars hus idag. Det planerade bostadshuset är tänkt att placeras bredvid sökandens föräldrars hus.
- Områdets lantliga karaktär kommer inte att påverkas negativt då huset är litet och ska uppföras i "lantlig stil". Sökanden menar dessutom att de som klagat inte bor på platsen.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 129

Bygglovsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att brunns-/avloppssituationen går att lösa på ett tillfredsställande sätt. Trafikmängden bedöms inte öka nämnvärt, då det endast handlar om ett tillkommande hushåll. Sökanden har dessutom presenterat en infartslösning som hen hoppas ska fungera bättre för alla parter. Områdets lantliga karaktär kommer att förändras, dock i ett område som idag redan är bebyggt.

### 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).

Den föreslagna byggnationen tar inte brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för naturvård/friluftsliv, naturvårdsplan, men på den aktuella platsen är naturvärdena ringa och förslaget medför inte negativ påverkan på den större landskapsbilden.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-06-19

Ansökan daterad 2022-03-15

Nybyggnadskarta daterad 2022-03-15

Situationsplan daterad 2022-03-15

Situationsplan daterad 2022-06-09

Tillstånd att uppföra ett enbostadshus inom landskapsbildskyddet Härskogen daterat 2022-03-15 (beslut fattat 2022-03-02)

Remissvar daterade 2022-05-24, 2022-05-27, 2022-05-31 respektive 2022-06-01

Svar på remissvar daterade 2022-06-09

### Bilaga

Hur man överklagar

### Protokollet skickas till

██

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

§ 130

Dnr BYGG 2022-000185

**[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.

1. Byggnation ska inte göra åverkan på befintlig stenvmur som går längs vägen.
2. Skyddsvärda träd på fastigheten ska värnas vid byggnation och erforderligt skyddsavstånd upprätthållas så att träden inte tar skada.
3. Inför startbesked ska ett godkänt tillstånd för enskilt avlopp lämnas in.

Som kontrollansvarig godkänns [REDACTED]

Utstakning av byggnaden ska utföras efter startbesked meddelats.

### 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, bygglov@harryda.se.

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda inför det tekniska samrådet:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Bevis om färdigställande skydd
- Konstruktionsritningar
- VA- och ventilationsritningar
- Godtagbar lösning av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy
- Godkänt tillstånd för enskilt avlopp

Ytterligare handlingar kan komma att begäras.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

Forts. MBn § 130

### Utstakning och lägeskontroll

Utstakning ska utföras efter att startbesked meddelats. Lägeskontroll ska utföras innan gjutning av grunden. Mätningarna utförs av Mät- och GIS-enheten, [tjanster.harryda.se/gis\\_mat\\_tjanster](https://tjanster.harryda.se/gis_mat_tjanster). 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

Det finns ett skyddsvärt träd i form av en lind norr om nytt bostadshus.

Stenmuren längs vägen omfattas av generellt biotopskydd.

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 bygglövsnämnden 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] inkom 2022-03-18 och kompletterades 2022-06-08 om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en byggnadsarea på 85 m<sup>2</sup> i en våning med loft. Befintlig fastighet är på cirka 125 hektar. Denna ansökan innebär att ett ytterligare enbostadshus byggs på fastigheten.

Ett bygglov beviljades för ett enbostadshus med samma placering som i denna ansökan genom beslut MBn § 127, 2018-11-07, men byggnation påbörjades aldrig inom två år. Ett nytt bygglov beviljades med samma förutsättningar genom beslut MBn § 44, 2021-03-09 som inte heller har påbörjats. Nu har sökande inkommit med en ny ansökan för ett lite mindre hus med en annan gestaltning men på samma ställe. Detta lov kommer att ersätta det tidigare lovet.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 130

Fastigheten är belägen i området Gransjöås. Platsen för föreslagen byggnation ligger intill gården Stora Gransjöås och ingår i en mindre by med enstaka bostadshus längs vägen. Omgivningarna karakteriseras av ett äldre jordbrukslandskap med omväxlande öppna marker och skog. På platsen för det nya huset finns i dag en plan gräsbevuxen yta som ligger något lägre än gårdsbyggnaderna till Stora Gransjöås. Det finns en befintlig öppning i stenmuren från vägen som leder in till platsen där infarten till det nya huset ska gå. Det nya huset placeras cirka 50 meter från gården Stora Gransjöås.

## Förutsättningar

### *Översiktsplan*

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse och utvecklingsområde och inom riksintresse för friluftsliv, Härskogenområdet.

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

### *Avlopp och vatten*

Det finns ett befintligt enskilt avlopp på fastigheten, tillhörande gården Stora Gransjöås. Det finns förutsättningar för enskilt avlopp även för ett nytt bostadshus på fastigheten, men den sökande måste ansöka om ett nytt tillstånd för enskilt avlopp som ska vara godkänt inför tekniskt samråd.

### *Landskapsbildsskydd*

Fastigheten omfattas av landskapsbildsskydd enligt 19 § Naturvårdslagen (1964:822). Det finns ett aktivt tillstånd från Länsstyrelsen att uppföra ett bostadshus inom landskapsbildsskyddet Härskogen (2020-08-28) med villkoret att bostadshuset får ha en maximal byggnadsarea om 120 m<sup>2</sup> och ska uppföras i enlighet med till beslutet bifogad karta. Länsstyrelsen skriver i sin bedömning att byggnaden ska placeras på relativt plan mark mellan befintlig bostadsbebyggelse i området, ca 50 m från befintligt gårdshus samt ca 60 m från gårdsplanen på fastigheten.

Länsstyrelsens bedömning är att byggnaden inte motverkar landskapsbildsskyddets syfte och att tillstånd enligt landskapsbildsskyddet därmed kan medges. Länsstyrelsen bedömer att åtgärderna är förenliga med kraven på en lämplig användning av mark- och vattenresurserna från allmän synpunkt (3 och 4 kap. miljöbalken). Länsstyrelsen har 2022-06-08 gjort en tjänsteanteckning där de skriver att det nu föreslagna huset kan omfattas av det godkända tillståndet från 2020-08-28.

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

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 130

### ***Natur och skyddsvärda träd***

Fastigheten omfattas av naturområde 43B Gransjöås i kommunens naturvårdsplan med hänsynsnivå 2. I naturvårdsplanen står att området utgörs av ett gammalt odlingslandskap kring gården Gransjöås högt på en höjd med rikligt med medelgrova – grova ädellövträd på de gamla inägorna. En hel del hamlade askar, men även alm, lönn, lind och gott om ek förekommer tillsammans med rikligt med hassel. Största träden är en alm med 400 cm omkrets. Stark igenväxning pågår både av den öppna marken och bland hagmarksträden och gran tränger upp i ädellövbestånden. Relativt rikligt med död grov ädellövved.

Kommunekologen har yttrat sig i ett av de tidigare beviljade byggloven angående naturvärdena på platsen och de skyddsvärda träden. Av yttrandet framgår att kommunekologen inte har något att erinra i ärendet. Naturvärdena i området ligger i odlingsmiljön med bl.a. skyddsvärda träd och stenmurar samt omgivande lövskog. Hänsyn ska tas till stenmur norr och öster om den tänkta byggnationen och det skyddsvärda trädet (lind) i norr. Vid byggnation ska erforderligt skyddsavstånd alltid hållas till skyddsvärda träd.

### **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 fastighetsägarna.

### **Motivering till beslut**

Ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808), MB.

Ansökan följer Länsstyrelsens beslut om tillstånd att uppföra ett bostadshus inom landskapsbildskyddet Härskogen.

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-07-05

---

Forts. MBn § 130

### Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-06-20

Ansökningsblankett, inkommen 2022-03-18

Nybyggnadskarta, inkommen 2022-05-18

Marksektionsritning, inkommen 2022-05-18

Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-03-18

Fasadritningar, inkomna 2022-03-18

Anmälan av kontrollansvarig, inkommen 2022-03-18

Tjänsteanteckning från Länsstyrelsen, inkommen 2022-06-08

Tillstånd att uppföra bostadshus inom landskapsbildskyddet,  
inkommen 2022-06-08

### Bilaga

Hur man överklagar

### Protokollet skickas till



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

---

§ 131

## Informationsärende miljö

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

### Sammanfattning av ärendet

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

- a) Tobakstillsyn

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