
Plats och tid	Rådasjön kl. 09:00-11:40
	Beslutande ledamöter Martin Tengfjord (SP) ordförande, §§ 66-68, §§ 72-76, §§ 78-79 Grim Pedersen (M) 1:e vice ordförande Sven-Åke Hallgren (V) ersätter Lena Fredriksson (S) 2:e vice ordförande Hans Jakobsson (C) Oskar Sköld (S) Linda Lyckbell (MP) Peter Arvidsson (SD) Rickard Rosengren (M) § 77 ersätter Martin Tengfjord (SP) pga jäv, § 73 ersätter Peter Arvidsson (SD) pga jäv
	Ej tjänstgörande ersättare Rickard Rosengren (M) §§ 69-68, §§ 69-72, §§ 74-76, §§ 78-79 Rolf Jigfelt (KD)
	Övriga närvarande Zelda Thunberg, nämndsekreterare Oskar Anlend, kommunsekreterare §§ 76-79 Ulrica von Pfaler, enhetschef bygglov Thomas Hammarlund, enhetschef miljö Maja Andersson, verksamhetschef plan- och bygglov Johanna Karlsson, miljöinspektör §§ 66-78 Lise Frost, miljöinspektör §§ 66-78 Maja Källehult, miljöinspektör §§ 66-78 Axel Andersson, miljöinspektör §§ 66-78 Irina Engström, bygglovsarkitekt §§ 69-77
	Utses att justera Grim Pedersen (M) §§ 69-68, 72-76, 78-79 Sven-Åke Hallgren (V) § 77
Justeringens plats och tid	Kansliet, kommunhuset, 2023-05-24 07:30
Protokollet omfattar	§§ 66-68, §§ 72-79

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum
2023-05-17



Sekreterare

Zelda Thunberg

Ordförande

Martin Tengfjord §§ 69-68, 72-76, 78-79 Grim Pedersen § 77

Justerande

Grim Pedersen §§ 69-68, 72-76, 78-79 Sven-Åke Hallgren § 77

Sammanträdesdatum
2023-05-17

BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2023-05-17		
Datum då anslag sätts upp	2023-05-24	Datum då anslag tas ner	2023-06-15
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Zelda Thunberg		

ÄRENDELISTA

- §66 Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare
- §67 Anmälan av jäv
- §68 Handlingsplan förorenade områden
- §72 [REDACTED] nybyggnad av mast och teknikbod, ansökan om bygglov
- §73 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §74 [REDACTED] nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §75 [REDACTED] för, ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- §76 [REDACTED], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §77 [REDACTED]), nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §78 Informationsärende miljö
- §79 Informationsärende bygglov

§ 66

Fastställande av dagordning och protokolljusterare

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar:

- Ärende 7, [REDACTED] nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov, utgår.
- Ärende 10, [REDACTED], nybyggnad av ett/två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked, utgår.

Miljö- och bygglovsnämnden utser Grim Pedersen att bredvid ordföranden justera protokollet, samt Sven-Åke Hallgren att justera § 77.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

§ 67

Anmälan av jäv

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Martin Tengfjord anmäler jäv i § 77 [REDACTED], nybyggnad av fyra enbostadshus, ansökan om förhandsbesked. Peter Arvidsson anmäler jäv i § 73 [REDACTED] [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

§ 68

Dnr 272/23

Handlingsplan förorenade områden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden antar handlingsplanen inklusive mål och strategi.

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att delge rapporten till kommunstyrelsen.

Ärendet

Det finns ett nationellt mål att alla förorenade områden är åtgärdade i så stor utsträckning att de inte utgör något hot mot människors hälsa eller miljön. Enligt Västra Götalands regionala tilläggs mål ska alla områden med mycket stor risk eller stor risk för människors hälsa eller miljön blivit åtgärdade senast 2050.

I Härryda kommun finns cirka 140 till 160 förorenade eller potentiellt förorenade områden. Verksamheten för miljö- och hälsoskydd, har tagit fram en handlingsplan för hur arbete med att undersöka och åtgärda dessa ska genomföras för att nå målet.

Handlingsplanen sätter mål för arbetet, tydliggör vilka prioriteringar som ska göras, vilka resurser som krävs samt klargör ansvarsfördelningen i arbetet. I handlingsplanen finns också strategi för hur kommunen ska uppnå målet att alla områden med mycket stor risk eller stor risk för människors hälsa eller miljön vara åtgärdade år 2050.

Mål

Miljö- och hälsoskydd föreslår följande mål för miljö- och bygglovsnämndens arbete med förorenade områden:

Översiktliga mål

Miljö- och bygglovsnämnden ska bedriva egeninitierad tillsyn av förorenade områden utifrån en fastställd handlingsplan.

Detaljerade mål

Miljö- och bygglovsnämnden har som mål att under 2023 att se över och uppdatera registret över kommunens förorenade områden samt branschklassa identifierade objekt enligt Naturvårdsverkets branschlista.

Miljö- och bygglovsnämnden har som mål att under 2024 – 2026 inventera alla objekt i branschklass 1 och 2 enligt MIFO Fas 1.

Miljö- och bygglovsnämnden har som mål att varje år bedriva egeninitierad tillsyn av två objekt med riskklass 1 eller 2 enligt MIFO Fas 2.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Miljö- och bygglövsnämnden ska verka för att alla förorenade objekt i riskklass 1 och 2 som nämnden har tillsyn över vid behov är åtgärdade senast år 2050.

Strategi

För att kunna arbeta aktivt mot att nå miljömålet giftfri miljö är arbete med såväl egeninitierad som händelsestyrd tillsyn av förorenade områden viktigt. Miljö- och bygglövsnämnden kommer därför att arbeta enligt följande strategi.

- Miljö- och hälsoskydd ska upprätthålla kompetens och/eller rekrytera för att ha kompetens inom förorenade områden.
- Miljö- och hälsoskydd handlägger inkomna anmälningar och annan händelsestyrd tillsyn med tillräckliga resurser.
- Miljö- och hälsoskydd ska öka den egeninitierade tillsynen jämfört med nuläget.
- Miljö- och hälsoskydd ska ställa krav på att objekt i branschklass 1 och 2 inventeras och riskklassas.
- Miljö- och hälsoskydd ska ställa krav på att översiktliga undersökningar samt eventuella åtgärder för objekt i riskklass 1 och 2 utförs.
- Miljö- och hälsoskydd ska bevaka att undersökningar genomförs i samband med detaljplaner och bygglov vid misstanke om att föroreningar förekommer.
- Miljö- och hälsoskydd ska kontinuerligt uppdatera EBH-stödet.

Resurser

Historiskt sett har verksamheten för miljö- och hälsoskydd mest arbetat med händelsestyrt arbete inom förorenade områden. För att nå målet om att ha åtgärdat de förorenade områdena måste mer tid läggas på egeninitierad tillsyn.

Behovsutredningen som miljö- och hälsoskydd har tagit fram visar att det finns ett behov på cirka 1200 timmar per år för arbete med tillsyn av förorenade områden. Tillgängliga resurser idag är cirka 600 timmar för området, vilka måste läggas på händelsestyrt arbete. Detta innebär i dagsläget att resurserna är otillräckliga för att kunna arbeta med egeninitierad tillsyn enligt handlingsplanen. För att uppnå målen måste omprioriteringar göras eller så måste ytterligare resurser tillföras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-10
Handlingsplan förorenade områden

Sammanträdesdatum
2023-05-17

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 mobiltorn - telemast (4G och 5G) med tillhörande teknikbod om cirka 6 m² inkom 2023-01-03 och kompletterades senast 2023-03-01. Närmaste adress är [REDACTED]. Masten är 42 meter hög. Befintlig fastighet ägs av Härryda kommun. Tillfartsväg till fastigheten sker via Lundåsvägen.

Platsen för den tänkta telemasten är belägen mellan områdena Salmered och Östergård i nordöstra Landvetter cirka 1-1,5 km från Landvetter centrum. Masten är tänkt att uppföras i blandskog cirka 100 meter norr om närmsta sammanhållna bebyggelse, norra delen av Östergård.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen utanför planlagt område.

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP2012, vilken vann laga kraft 20 juli 2012. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdefullt friluftsområde.

Området ingår i värdetrakt för skyddsvärda träd. Hänsyn ska tas till skyddsvärda träd inom området. Byggnation och grävarbeten ska undvikas inom ett område av trädkronans zon plus ytterligare någon meter. I övrigt finns inga kända höga naturvärden på platsen.

Berörda grannar har getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan, genom att information om ansökan kungjorts i Göteborgs-Posten och Härryda-Posten 3 maj 2023. Inga yttranden har kommit in till kommunen.

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

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Jäv

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 109,5 m² i en våning med inredd vind med garage på 30 m² inkom 2023-01-20 och kompletterades senast 2023-04-11 Befintlig fastighet är på totalt 91 251 m² och ingen planerad avstyckning är enligt ansökan. Tillfartsväg till fastigheten sker via Gravsjövägen och anläggning av ny väg via fastigheten på ca 130 meter.

Fastigheten är belägen i området Benareby cirka tre km sydost om Mölnlycke. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns skogsmark. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av avverkad skog.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplan rekommenderad markanvändning är övrigt område, som inte avsett för bostadsbebyggelse, påverkade våtmarker. Fastigheten omfattas av Utredningskorridor för trafik - Tulebo. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Det finns tidigare beslut på den aktuella fastigheten:

- BYGG 2018–000234 - positivt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus;
- BYGG 2020–000126 - positivt förhandsbesked för två enbostadshus samt avstyckning av två tomter. (nya fastighetsbeteckningar [REDACTED]) - nybyggnation i närhet av befintlig bebyggelse;
- BYGG 2020–000600 återkallad ansökan p.g.a. Trafikverkets utredning av järnvägskorridor – den här ansökan har lämnats igen och hanteras i detta ärende.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

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 § 82/2018-05-02, 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

Miljö och hälsa, Härryda kommun, har yttrat sig angående möjligheterna till att ordna infiltration av toalett-, bad-, disk-, och tvätt avloppsvatten. Miljö och hälsa har inget att erinra i ärendet och skriver att avlopp och brunn kan anordnas.

Framkomlighet till tomt

Enligt Räddningstjänstens riktlinjer, ska vägen och ny infart ha en fri vägbredd på 3 meter och tåla ett axeltryck på 10 ton. Gravsjövägen som leder från befintliga bostäder fram till ny fastighet uppfyller inte det kravet.

Motivering till beslut

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

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

Sammanträdesdatum
2023-05-17

I varje kommun ska det finnas en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och som utgör kommunens samlade bedömning av föreliggande markanvändningsintressen och bevarandeintressen. Översiktsplanen anger i stort hur mark- och vattenområdena är avsedda att användas och hur bebyggelseutvecklingen ska se ut. Översiktsplanen är endast vägledande och inte bindande för bygglovsprövningen. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Vid bygglovs- eller förhandsbeskedsärenden utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska det göras en lokaliseringsprövning. Lokaliseringsprövning är en prövning om en åtgärd är lämplig på en viss plats. Lokalisering kan jämföras med ordet placera som istället används för att ange en byggnads mer precisa plats inom ett avgränsat område (jfr prop. 1985/86:1 sid. 472).

För bygglovsansökningar utanför detaljplan eller områdesbestämmelser ska miljö- och bygglovsnämnden pröva om åtgärden medför en lämplig mark- och vattenanvändning. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 2 §.

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Med beskaffenhet avses markens känslighet för påverkan, områdets kulturella förutsättningar, terrängens utseende, grundförhållanden med mera. Även mark- och vattenområdets ekologiska förutsättningar bör beaktas (jfr prop. 1985/86:1 sid. 470 och prop. 1985/86:3 sid. 48).

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan/områdesbestämmelser. Ansökan följer inte de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02, beträffande placering av nya bostäder som 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.

Vägen och ny infart ska ha en fri vägbredd på 3 meter och tåla ett axeltryck på 10 ton. Gravsjövägen som leder från befintliga bostäder fram till ny fastighet uppfyller inte det kravet.

§ 74

Dnr BYGG 2022-000674

nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] Landvetter om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på ca 120 m² med garage på ca 40 m² inkom 2022-11-06 och kompletterades 2023-01-25. Befintlig fastighet är 4 193 m² och planerad avstyckning är cirka 1 100 m² per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Vråkvägen.

Fastigheten är belägen i området Gökskulla, cirka 1,5 km nordväst om Landvetter tätort. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en bebyggd tomt (beviljat bygglov 2021-000035).

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten ligger utanför planlagt område, i direkt anslutning till område med detaljplan. För fastigheten gäller översiktsplan Härryda kommun, ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanens rekommendationer för området kring Mölnlycke och Landvetter ska ingen ny bostadsbebyggelse tillåtas utanför utvecklingsområdena. Ansökan är därmed inte förenlig med översiktsplanen.

Översiktsplanens rekommenderade markanvändning för området är utbyggnadsområde för verksamheter på långt sikt.

Detaljplan

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

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Naturvård

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Fastigheten ligger inom område Grön länk - Kåsjön-Tahult, samt i närhet av Sandbäcksmossen.

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

Bostadsutvecklingen i Göskulla

Bygglovsenheten har under de senaste fyra åren fått in en stor mängd ansökningar om förhandsbesked i området Göskulla, både ansökningar i närheten av och i direkt anslutning till detaljplan P91/10.

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

I det aktuella området finns högt bebyggelsestryck, på angränsade fastighet Göskulla 45:1 hanterades flera ansökningar om förhandsbesked:

- BYGG 2020–727 (förhandsbesked för nybyggnad av tre hus) – återkallad ansökan efter granskningsyttrande - plankrav p.g.a. högt bebyggelsestryck;
- BYGG 2019–312 (förhandsbesked för nybyggnad av fyra hus) – miljö-och bygglovsnämnden kommunicerade om avslag p.g.a. högt bebyggelsestryck, samt försvårar framtida planarbete;
- BYGG 2022–000539 (förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus) – beslut om avslag p.g.a. högt bebyggelsestryck, samt försvårar framtida planarbete.

Motivering till beslut

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

Sammanträdesdatum
2023-05-17

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. I varje kommun ska det finnas en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och som utgör kommunens samlade bedömning av föreliggande markanvändningsintressen och bevarandeintressen. Översiktsplanen anger i stort hur mark- och vattenområdena är avsedda att användas och hur bebyggelseutvecklingen ska se ut. Översiktsplanen är endast vägledande och inte bindande för bygglovsprövningen. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked och vid den avvägningen mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Vid bygglovs- eller förhandsbeskedsärenden utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska det göras en lokaliseringsprövning. Lokaliseringsprövning är en prövning om en åtgärd är lämplig på en viss plats. I 2 kap. 2 § PBL fastställs att planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas (2014:862).

Med beskaffenhet avses markens känslighet för påverkan, områdets kulturella förutsättningar, terrängens utseende, grundförhållanden med mera. Även mark- och vattenområdets ekologiska förutsättningar bör beaktas (jfr prop. 1985/86:1 sid. 470 och prop. 1985/86:3 sid. 48).

Enligt 4 kap. 2 § PBL, ska bebyggelse prövas med detaljplan om åtgärden gäller:

- En ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.
- En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.
- Ett nytt byggnadsverk, som inte är ett vindkraftverk, vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilka sorts åtgärder som ska utföras och hur omfattande de är. Även åtgärdernas omgivningspåverkan och behovet av att samordna fysiska förhållanden har betydelse. Den avsedda förändringen ska ha en viss volym och effekt för omgivningen. Kravet är alltså inte knutet till att ett visst antal byggnader ska uppföras (jfr prop. 1985/86:1 sid. 552).

Anledning till att ansökan inte kan beviljas är följande:

- Åtgärden stämmer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen.
- Det är högt bebyggelsetryck i området och därför ska ansökningar om nybyggnation föregås av detaljplanering.
- Åtgärden antas medföra betydande miljöpåverkande och därför krävs detaljplan.

Detaljplan krävs för en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Fastigheten [REDACTED] 1 är belägen inom ett område med hårt bebyggelsetryck. Det finns även ett pågående planarbete - [REDACTED] m.fl. ("Link40"), vilket innebär att den sökta åtgärden på [REDACTED] kan försvåra detta planarbete.

I enlighet med ovanstående kan åtgärden inte tillåtas.

Den sökande har fått ett granskningsyttrande med ovannämnda skäl till avslag.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Ansökan daterad 2022-11-06

Nybyggnadskarta daterad 2022-11-06

Granskningsyttrande daterat 2022-11-15

Yttrande från sökande

Protokollet skickas till

[REDACTED]

Sammanträdesdatum
2023-05-17

§ 75

Dnr BYGG 2022-000259

■■■■■■■■■■ ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostdashus

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

Reservationer

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

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 ■■■■■■■■■■ Kungsbacka om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader inkom 2022-04-14 och kompletterades senast 2023-02-13 Befintlig fastighet är på 18 413,94 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 150 m² per fastighet/tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Sandjövägen samt anläggning av vägområde.

Fastigheten är belägen i området Skårtorp cirka 2,0 km nordväst om Härryda. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. 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 bostäder.

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 i nära anslutning till kollektivtrafik.

Avlopp och vatten

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

Kring Rådasjön och Norra Långevattnet finns ett vattenskyddsområde vilket ställer högre krav på vilken typ av avloppsanläggning som är möjlig att anlägga.

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 pekats ut för de olika områdena. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap.

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]

Sakägarna framför att de godkänner den planerade åtgärden under förutsättning att stora markuppfyllnader inte utförs, samt naturen bevaras.

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).

Sammanträdesdatum
2023-05-17

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 byggnadens placering. De tre nya bostadstomterna ska placeras i direkt anslutning till bebyggda fastigheter. Det finns möjligheter till väganlutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

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

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde – befintliga bostäder. Inga höga naturvärden finns dokumenterade i området. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Sammantaget görs 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/områdesbestämmelser.
Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-21

Ansökan daterad 2022-04-14

Nybyggnadskarta daterad 2022-04-14

Situationsplan daterad 2023-02-13

Yttrande från grannar

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Yttrande från sökande
Yttrande från Härryda VA

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår, med instämmande av Oskar Sköld (S), 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 uppfyllnade

Linda Lyckbell (MP) föreslår med instämmande av Sven-Åke Hallgren (V) att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked med motiveringen att området är klassat som naturskyddsområde 4, och extra stor försiktighet därmed ska tas vid exploatering. De vill se att en detaljplan utformas för området för att bättre kunna planera för eventuell utbyggnad i området med hänsyn till naturen och utifrån hur infrastruktur ska planeras.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked med motiveringen att området behöver detaljplaneläggas för ytterligare exploatering.

Ajournering

Mötet ajourneras kl. 10:52-10:54, 10:57-11:00

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att Martin Tengfjords (SP) förslag är huvudförslag.

Martin Tengfjords förslag, Linda Lyckbells förslag, Peter Arvidssons förslag

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

Protokollet skickas till

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Bilaga

Hur man överklagar

Bilaga 1

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Bilaga 1 till protokollet, miljö- och bygglovsnämnden 2023-05-17 § 75

Reservation

2023-05-17

Miljöpartiet reserverar sig mot beslutet utifrån att området är klassat som naturskyddsområde 4, och extra stor försiktighet därmed ska tas vid exploatering. Vi vill se att en detaljplan utformas för området för att bättre kunna planera för eventuell utbyggnad i området med hänsyn till naturen och utifrån hur infrastruktur ska planeras.

Linda Lyckbell (MP)

§ 76

Dnr BYGG 2022-000566

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

Beslut

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

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

Upplysningar

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] Landvetter om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inkom 2022-09-21 och kompletterades 2023-02-20. Befintlig fastighet är 15 908 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 700 m² per tomt, enligt bifogad situationsplan.

Fastigheten är belägen i området Snåkered cirka 2,5 km nordost om Landvetter. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I närområdet finns enstaka villor. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av skogsmark.

Ansökan som lämnades den 2022-09-21 avsåg nybyggnad av sju enbostadshus samt avstyckning av sju tomter. Sökande fick granskningsyttrande med bedömning att åtgärden inte kan tillåtas p.g.a.:

- Åtgärden kommer att medföra kumulativ effekt i området.
- Åtgärden antas medföra betydande miljöpåverkan och därför krävs detaljplan.
- Det är högt bebyggelsetryck i det aktuella området och därför krävs detaljplan.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Den 11 januari har det lämnats ändrat förslag avseende två enbostadshus samt avstyckning av två tomter. 2023-02-13 skickades granskningsyttrande till sökande igen gällande placering av byggnationen på jordbruksmark enligt översiktsplan i Härryda kommun. Sökanden fick del av den skrivelsen och svarade att ” *Detta är ingen jordbruksmark utan skogsmark*”.

Det finns tidigare beviljat förhandsbesked i närhet av den aktuella platsen (ca 60 meter i nordostriktning) - BYGG 2020-000747.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen i området Snåkered som utgörs av en lantlig miljö. Längs Lisebergsvägen finns befintliga bostäder och mindre gårdsmiljöer.

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt ÖP 2012 är fastigheten placerad utanför utvecklingsområde och utanför sammanhållen bebyggelse. Rekommenderad markanvändning är jordbruksmark - bete.

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

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i kommunen att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02, 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.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Avlopp och vatten

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

Jordbruksmark

Det föreslagna bostadshuset och/eller infartsvägen ligger på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, 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.

Remiss har skickats till kommunekolog som bedömer att inga höga naturvärden eller jordbruksmark tas i anspråk. Kommunekologen gjorde ett fältbesök den 14 december 2020 i tidigare ärende, BYGG 2020–000747. I fält konstaterades att marken som berörs inte är att betrakta som jordbruksmark. Området används idag som hästhage. Området består på 1975 års karta av skog. Området i söder berörs av jordbruksmark som bete enligt Jordbruksverkets karta. Inga övriga naturvärden är noterade på marken.

Framkomlighet till tomt

Remiss skickades till Räddningstjänsten Storgöteborg i tidigare ärende, BYGG 2020–00074, som inte hade några synpunkter gällande framkomlighet till tomt.

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.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. 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, anslutning till kommunalt VA, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

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

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

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

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Ansökan följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02. Nybyggnation placeras i direkt anslutning till bebyggda fastigheter ([REDACTED] [REDACTED]).

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Ansökan daterad 2022-09-21
Nybyggnadskarta daterad 2023-02-20
Granskningsyttrande daterat 2022-11-14
Granskningsyttrande daterat 2023-02-13
Yttrande från sökande

Protokollet skickas till

[REDACTED]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 77

Dnr BYGG 2022-000195

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

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Jäv

Martin Tengfjord (SP) deltar inte i handläggning eller beslut i detta ärende på grund av jäv.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus med en byggnadsarea på 200 m² i en våning med inredd vind eller utan med tillhörande garagebyggnad på ca 60 m² inkom 2022-03-22 och kompletterades senast 2022-09-22. Befintlig fastighet är på 39 391 m² och planerad avstyckning är på drygt 1 500 m² per tomt. Tillfartsväg till fastigheten sker via Härryda Sundshult S:1 samt anläggs en ny väg i södra riktning via fastigheten (Sundshult 1:37).

Fastigheten är belägen i området Sundshult (Björketorp församling) cirka 2,0 km sydost om Hindås. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns enstaka villor. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av obebyggd naturmark.

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerade avslag den 18 april 2023.

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 värdefullt friluftsliv. Den aktuella platsen där bebyggelse och nya fastigheter planeras utgörs av jordbruksmark – åker, i närhet av naturreservat, riksintresse för naturvård, samt i direkt anslutning till markavvattningsområde. Platsen ligger inom område med generella biotopskydd (T115) och inom område med naturvårdsplan (hänsynsnivå 4). Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Avlopp och vatten

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

Natur /och friluftsliv

Fastigheten ligger inom område som är av riksintresse för värdefullt friluftsliv. Den aktuella platsen där bebyggelse och nya fastigheter planeras är belägen i närhet till Natura 2000-område, riksintresse för naturvård, samt är i direkt anslutning till markavvattningsområde. Platsen ligger inom område med generella biotopskydd (T115) enligt 7 kap. 11 § MB, och Förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (1998:1252).

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. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap i Naturvårdsplanen.

Remiss ekolog

Remiss har skickats till kommunekolog/kommunens kontaktperson inom naturvårdsfrågor som framför följande synpunkter gällande närhet till Natura 2000-område, jordbruksmark – åker, samt biotopskydd (dispens ska sökas). Det handlar om att avloppet ska placeras nära våtmarken i söder vilken har ett Natura 2000-område som recipient. Det finns en risk för påverkan på platsens naturvärden.

Jordbruksmark

Det föreslagna bostadshuset och infartsvägen ligger delvis på mark som är klassad som brukningsvärd jordbruksmark, åker, 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.

De fyra enbostadshusen på den avsedda platsen skulle innebära ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmarken är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 158).

Framkomlighet till tomt

Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten har inte något att erinra i ärendet.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

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 berörda sakägare.

Fastighetsägarna framför synpunkter gällande byggnation på bruksningsvärd jordbruksmark, närhet till Natura 2000-område och negativ påverkan på höga naturvärden, högt bebyggelsestryck i området, samt försämrade trafiksituation. Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttranden, men svaret uteblev.

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).

För områden som inte omfattas av detaljplan, ska, enligt 9 kap. 31 § PBL, bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § eller 3 § PBL och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. PBL om bestämmelserna om byggnadsverks placering och utformning m.m. 2 kap. 5 § PBL ställer krav på att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bl.a. med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

I varje kommun ska finnas en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta och som utgör kommunens samlade bedömning av föreliggande markanvändningsintressen och bevarandeintressen. Översiktsplanen anger i stort hur mark- och vattenområdena är avsedda att användas och hur bebyggelseutvecklingen ska se ut. Översiktsplanen är endast vägledande och inte bindande för bygglovsprövningen. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om lov och förhandsbesked och vid den avvägningen mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Vid bygglovs- eller förhandsbeskedsärenden utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska det göras en lokaliseringsprövning. Lokaliseringsprövning är en prövning om en åtgärd är lämplig på en viss plats. Lokalisering kan jämföras med ordet placera som istället används för att ange en byggnads mer precisa plats inom ett avgränsat område. (jfr prop 1985/86:1 sid. 472).

För bygglovsansökningar utanför detaljplan eller områdesbestämmelser ska det prövas om åtgärden medför en lämplig mark- och vattenanvändning.

Sammanträdesdatum
2023-05-17

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862). Med beskaffenhet avses markens känslighet för påverkan, områdets kulturella förutsättningar, terrängens utseende, grundförhållanden med mera. Även mark och vattenområdets ekologiska förutsättningar bör beaktas. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 470 och prop. 1985/86:3 sid. 48).

Fastigheten [REDACTED] ligger inom område som enligt översiktsplanen är utpekade som värdefullt friluftsliv. Den aktuella platsen där bebyggelse och nya fastigheter planeras utgörs av jordbruksmark – åker, i närhet av naturreservat, riksintresse för naturvård, samt i direkt anslutning till markavvattningsområde. Platsen ligger inom område med generella biotopskydd (T115), inom område med naturvårdsplan (hänsynsnivå 4). I enlighet med detta är bedömningen att nybyggnad av fyra enbostadshus på den angivna platsen inte kan tillåtas. Utifrån det ovan anförda anser bygglovsenheten att den aktuella platsen inte är lämpad för sådan bebyggelse som ansökan om förhandsbesked avser, med hänsyn till kraven i 2 kap. PBL, 3 kap. och 4 kap. miljöbalken samt rekommendationerna i den gällande översiktsplanen. Det allmänna intresset väger över sökandens intresse av att få uppföra fyra nya enbostadshus på fastigheten.

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

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Ansökan daterad 2022-03-22
Nybyggnadskarta daterad 2022-09-22
Markplaneringsritning daterad 2022-09-22
Yttrande från grannar
Yttrande från sökande
Yttrande från kommunekologen
Yttrande från Härryda VA (avfall)
Yttrande från Räddningstjänsten

Protokollet skickas till

[REDACTED]

Bilaga

Hur man överklagar

§ 78

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och bygglövsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglövsnämnden delges delegationsbeslut

- från bygglovsenheten daterad 2023-01-03 2023-02-08
- från miljö och hälsoskydd, MH §§ 1-69

§ 79

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0143/20

Anmälan av delgivningar och överklaganden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Överklagande lov redovisas under ovanstående diarienummer.