

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Plats och tid

Rådasjön kl. 16:00-20:17

**Beslutande ledamöter**

Grim Pedersen (M), ordf, (deltar ej i §201 på grund av jäv), §§186-200, §§202-206

Rolf Jigfelt (KD), 1:e vice ordf, ersätter Grim Pedersen (M) §201

Mats Werner (S) ersätter Lena Fredriksson (S)

Peter Herrmann (L)

Hans Jakobsson (C)

Birgitta Olsson (MP)

Anders Johansson (-)

Hans Larsson (M) ersätter Rolf Jigfelt (KD) §201

**Ej tjänstgörande ersättare**

Martin Tengfjord (SP)

**Övriga närvarande**

Zelda Thunberg, nämndsekreterare

Ulrica von Pfaler, enhetschef bygglov §§190-206

Thomas Hammarlund, enhetschef miljö

Irina Engström, bygglovsarkitekt §§190-199

Emelie Ström Mattson, bygglovsarkitekt §§187-193

Suzana Jonic, bygglovsarkitekt §§187-190

Irmana Cukur, administrativ chef §§186-187

Linda Vidberg Östberg, miljöinspektör §§187-189

Bo Rydström, enhetsstöd bygglov

**Utses att justera**

Grim Pedersen (M)

Anders Johansson (-)

Justeringens plats och tid

Kansliet, kommunhuset, 2022-12-06 14:30

Protokollet omfattar

§§186-206

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-12-06



Sekreterare

---

Zelda Thunberg

Ordförande

---

Grim Pedersen §§186-200, §§202-206

---

Rolf Jigfelt §201

Justerande

---

Anders Johansson

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-12-06



**BEVIS**

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-12-06		
Datum då anslag sätts upp	2022-12-12	Datum då anslag tas ner	2023-01-03
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Zelda Thunberg		

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

## ÄRENDELISTA

- §186 Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare
- §187 Gemensamt informationsärende
- §188 Årlig justering av miljö- och bygglovsnämndens taxor för verksamheten miljö- och hälsoskydd
- §189 Informationsärende miljö
- §190 Informationsärende bygglov
- §191 [REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- §192 [REDACTED], ändring av fasad på kontorsbyggnad
- §193 [REDACTED] [REDACTED], 1 bostadshus, f-besked
- §194 [REDACTED], enbostadshus med garage, f-besked
- §195 [REDACTED], 3 enbostadshus, f-besked
- §196 [REDACTED], 1 enbostadshus med garage, f-besked
- §197 [REDACTED], 2 enbostadshus, f-besked
- §198 [REDACTED], 1 enbostadshus, f-besked
- §199 Informationsärenden bygglov
- §200 [REDACTED], nybyggnad av mur, sanktionsavgift
- §201 [REDACTED], nybyggnad av ekonomibygnad, stuga och barack, rättelseföreläggande
- §202 Årlig justering av timpriset, Plan- och bygglovstaxa 2022, inklusive kart- och mättaxa
- §203 [REDACTED] (Vårbruksvägen 10), nybyggnad av ett/två enbostadshus, ansökan om f-besked
- §204 Efterlevnads kontroll på dataskyddsombudens förutsättningar utifrån nuvarande samverkansavtal
- §205 Delegationsbeslut
- §206 Delgivningar och överklaganden

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 186

### Fastställande av dagordning och protokolljusterare

#### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer dagordningen med följande ändringar:

- §190, Informationsärende [REDACTED], utgår.
- §193, [REDACTED] [REDACTED], uppdatering gällande ett yttrande från sökanden på nämndens kommunicering om avslag samt bygglovsenhetens svar på sökandens synpunkter.

Miljö- och bygglovsnämnden utser Anders Johansson (-) att bredvid ordföranden justera protokollet.

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 187

**Gemensamt informationsärenden**

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

**Sammanfattning av ärendet**

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

- a) Utlämnande av miljö- och bygglovsnämndens handlingar.

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 188

Dnr 0449/03 406

## Årlig justering av miljö- och bygglovsnämndens taxor för verksamheten miljö- och hälsoskydd

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att justera de aktuella timtaxorna för verksamheten inom miljö- och hälsoskydd med PKV, vilket innebär +3,7 procent för 2023. De nya taxorna ska gälla från och med den 1 januari 2023.

### Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade om taxor för verksamheten inom miljö- och hälsoskydd den 12 december 2019.

Kommunfullmäktige uppdrog i beslutet från 2019 till nämnden att årligen höja de för nämnden aktuella taxorna enligt prisindex för kommunal verksamhet (PKV). Nivån på PKV fastställs av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). För 2022 är PKV 3,7 procent.

Alla taxor för verksamheten inom miljö- och hälsoskydd utgår från fastställda timtaxor. De fasta årliga tillsynsavgifterna och de fasta prövningsavgifterna utgår alltså från timtaxan multiplicerat med ett antal timmar.

Med en höjning av PKV höjs timtaxorna för 2023 enligt nedan.

Timtaxan för livsmedelslagen föreslås höjas från 1 275 kronor till 1 320 kronor för normal offentlig kontroll och från 1 085 kronor till 1 125 kronor för övrig kontroll och registrering. Timtaxan för övriga lagstiftningsområden höjs från 1 100 kronor till 1 140 kronor.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 189

**Informationsärenden miljö**

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

**Sammanfattning av ärendet**

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

- Redovisning av delegationsärende
- Domar och överklagande

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 190

**Informationsärenden bygglov**

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

**Sammanfattning av ärendet**

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

- a) [REDACTED] Nybyggnad av LLS-Boende

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 191

Dnr BYGG 2022-000468

**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 höga kulturvärden och traditionella bebyggelsekaraktär vad gäller skala, utformning, byggnadsmaterial och färgsättning. Slutlig storlek, placering, dimensionering och utformning handläggs i bygglovet och skall särskilt anpassas till de småskaliga byggnader som angränsar till fastigheten.
3. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.
4. Om det förekommer träd som har stam på över en meter i diameter eller grova hålträd (över 40 cm i diameter med väl utvecklad hållighet) bedöms dessa skyddsvärda och ska bevaras.

**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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED]

Landvetter om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> i en våning med inredd vind inkom 2022-07-28 och kompletterades senast 2022-10-25. Befintlig fastighet är på 24498 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1375 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via enskild väg nr 512.

Fastigheten är belägen i området Bertshult Lyckan cirka 5 km sydväst om Stora Bugårde. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Omgivningen präglas av landsbygd och pågående jord- och skogsbruk med traditionell gårdsbebyggelse uppblandat med senare komplement av enstaka villor. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av obebyggd naturmark med förekomst av yngre lövskog. Den närmsta bebyggelsen utgörs av småskalig torpbebyggelse.

### Förutsättningar

#### *Översiktsplan*

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20.

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

Fastigheten ligger när busshållplats för kollektivtrafik ca 120 m och på ett avstånd på 900 m till närmaste hållplats för skolbuss.

#### *Avlopp och vatten*

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

***Kulturmiljö och anpassning till landskapet***

Fastigheten ligger inom gränserna för kulturmiljöområdet Utmed Drumlinen enligt Härryda kommuns kulturmiljöprogram.

Kulturmiljöområdet är värderat som ett så kallat *särskilt värdefullt bebyggelseområde* som avses i 8 kap. 13 § PBL. Inom ett sådant område gäller förvanskingsförbud.

Områdets kulturvärden beskrivs följande; Mellan Ingsjön och Nedsjön löper en åsrygg, eller drumlin, som rymmer höga natur- och kulturvärden. Kulturmiljön sträcker sig från Eskilsby i sydväst till Huvdaby i nordost och omfattar agrar by- och gårdsbebyggelse och ett rikt kulturlandskap med lång nyttjandekontinuitet.

Miljön omfattar ett riksintresse för kulturmiljövården, Stora Håltet, där kulturlandskap med ålderdomlig prägel finns bevarat. Kulturmiljöerna länkas samman genom sina lägen utmed drumlinen och genom landsvägen, som löper utmed dess längd. Bertshult finns inte med bland de områden som beskrivs mer ingående i programmet.

Viktiga karaktärsdrag för området är strukturerna efter ålderdomlig odlings- och betesmark i sluttningsläge samt äldre agrara gårds- och torpmiljöer.

Rekommendationer för kulturmiljöområdet är att viktiga landskapselement och bebyggelsemönster och bebyggelsekaraktären ska värnas.

Rekommendationer för ny bebyggelse på landsbygd:

Härryda kommuns kulturmiljöprogram innehåller generella rekommendationer för ny bebyggelse på landsbygden som anger att ny bebyggelse bör ske med hänsyn till befintlig karaktär i landskapet genom följande förhållningssätt:

- Tillkommande bebyggelse bör ta hänsyn till områdets karaktärsdrag, exempelvis hos befintlig bebyggelse och/eller den omgivande naturen (topografin, växtligheten osv).
- Större exploateringar med ny bebyggelse på landsbygden behöver alltid noggrant övervägas vad gäller placering och utformning i förhållande till landskap, naturmiljö och kulturmiljö.
- Ny bebyggelse bör i första hand placeras nära befintliga hus eller gårdar.
- I traditionella by- och gårdsbilder bör alltid förtätning ske med utgångspunkt i befintlig bebyggelsekaraktär (placering, utformning, färgsättning osv).
- Viktiga siktlinjer mot traditionella bebyggelsemiljöer eller framträdande fornlämningar bör inte brytas.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

**Fornminnen:**

Inom stamfastigheten [REDACTED] finns en fyndplats (L1969:6891) som skyddas av Kulturmiljölagens (1988:950) 2 kapitel. Lämningen är klassas som en övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen bedöms inte beröra av aktuell avstyckning eftersom lämningen ligger på ett avstånd på ca 20 meter från ny fastighetsgräns. Alla påträffade misstänkta fornfynd ska dock anmälas till Länsstyrelsen.

**Biotopskydd:**

På fastigheten finns en stenmur som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB och Förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Ny byggnad berör inte stenmuren. För att få lov att göra ingrepp i biotopskyddade stenmurar behövs länsstyrelsens tillstånd enligt Miljöbalken.

**Bedömning**

Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan och effekt på platsens kulturvärden och anses förenligt med lagkraven enligt 2 kap 6 § PBL och 8 kap 13 § PBL. Det ska dock understrykas att nya komplement till miljön ska göras varsamt. Därför skall stor vikt läggas vid bedömning av byggnadens utformning och placering under kommande bygglovsprövning, se angivna villkor.

**Natur och friluftsliv**

Fastigheten ligger inom ett värdefullt naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

Fastigheten ligger inom ett område klassat med hänsynsnivå 2 enligt naturvårdsplanen. Området beskrivs som följande: Kring Bertshults gård utbreder sig ett småskaligt kulturlandskap med åkrar, beteshagar, bryn och randmiljöer. I öster finns en vacker välbetad hagmark där dungar av blandskog växlar med öppna, hårt betade ängspartier med bitvis fin hävdflora.

Därtill ligger fastigheten inom område klassat med hänsynsnivå 4 enligt naturvårdsplanen. Det innefattar ett större område utpekade som värdefulla landskap L 17 höga värden kopplade till både naturliga lövskogar och lövträd i kulturlandskapet. Stor rikedom på gamla hamlade träd. Ekdominerande lövskogar i randen till gamla inägomarker. Stor hänsyn ska tas till fortsatt drift av jordbruksföretag och i synnerhet vård av lövträd i kulturlandskapet.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

Fastigheten är belägen inom en så kallad grön länk/kil Eskilsby-Huvdabystråket enligt Göteborgsregionens strukturbild. Större sammanhängande grönområden som bidrar till göteborgsregionens attraktionskraft, varför de är ett betydande gemensamt intresse.

Riktlinje hänsynsnivå 2: Exploatering i hänsynsnivå 2-områden bör undvikas. Enstaka byggnader och anläggningar kan prövas 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.

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.

#### ***Skyddsvärda träd***

Det finns inga kända skyddsvärda träd på fastigheten.

#### ***Remiss ekolog***

På grund av att fastigheten ligger inom större områden med höga naturvärden har en remiss skickats till kommunens kontaktperson inom naturvårdsfrågor som inte har någon erinran i ärendet eftersom det inte finns några kända naturvärden eller skyddsvärda intressen på den aktuella platsen.

#### ***Bedömning***

Det finns höga naturvärden inom närområdet. Kommunen har tidigare nekat förhandsbesked på grund av placering inom hagmarkerna i närområdet. Den aktuella platsen för avstyckningen bedöms dock inte omfattas av/rymma de utpekade värdena. Förslaget bedöms inte påverka de samlade naturvärdena negativt.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

### 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].

Fastighetsägarna till [REDACTED] framför att deras fastighet/vattenbrunn ligger lägre samt att det blir fler hushåll på anläggningen.

Fastighetsägarna till [REDACTED] framför att den nya fastigheten ligger alldeles i kanten till deras tomt och att det nya huset hamnar precis intill altanen på baksidan av huset som idag är en lugn och härlig plats med skogen, fåglarna och en underbar natur.

Bedömningen är att angränsande fastighetsägare inte behöver oroa sig för sitt dricksvatten. Miljö- och Hälsoskydd har varit ute på plats flertalet gånger för inspektion av befintliga avlopp och rådgivning i samband med handläggning av förhandsbeskedet. De har utrett frågan noggrant för att omgivande fastigheter inte ska påverkas negativt av ett nytt avlopp.

Vidare bedöms det att den nya fastigheten placeras på ett tillräckligt stort avstånd till grannfastighet [REDACTED] att åtgärden inte bedöms innebära en betydande olägenhet. Andra lägen inom stamfastigheten [REDACTED] har bedömts olämpliga på grund av sina höga natur- och kulturvärden i form av småskalig ängsmark med rik flora, gammal utmark. Samtliga angränsande tomter däribland [REDACTED] är större (2324 kvm) än förslagen avstyckning på drygt 1300 kvm.

Byggnaden skall i bygglovet anpassas i storlek och utformning till den småskaliga bebyggelsen som angränsar till fastigheten, se förhandsbeskedets villkor.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

### 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).

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan och områdesbestämmelser.

Bedömningen är att ansökan inte medför negativ påverkan på de höga naturvärden och kulturmiljövärden som finns utpekade inom närområdet.

Förslaget bedöms utgöra är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-18  
Ansökan daterad 2022-07-28  
Nybyggnadskarta daterad 2022-10-25  
Yttre VA/LOD 2022-10-26  
Yttrande från grannar, 2022-10-31, 2022-11-01

### Protokollet skickas till



### Bilagor

Hur man överklagar

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



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 192

Dnr BYGG 2022-000491

## ████████████████████ ändring av taktäckning, ansökan om bygglov

### Förslag till beslut

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerar om att avslå ansökan om bygglov för fasadändring i form av byte av taktäckningsmaterial.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från ████████████████████████████████████████████ om bygglov för fasadändring avseende byte av taktäckningsmaterial på kontorsbyggnad inkom 2022-08-15 och kompletterades senast 2022-08-15.

Fastigheten är belägen i Hönekulla cirka 1 km från Mölnlycke centrum. Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. I omgivningen finns kontorsbyggnader, verksamheter samt flerbostadshus.

### Förutsättningar

#### *Bygglovsplikt*

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

Enligt lagkommentarer en ändring av en byggnad en eller flera åtgärder som ändrar en byggnadskonstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde (JP infonet, Karin Strömberg, jurist, 2018-06-12).

#### *Detaljplan*

För fastigheten gäller detaljplan P88/17 vilken vunnit laga kraft 1988-12-05. Taktäckningen regleras inte av detaljplanen. Varsamhetskravet 8 kap 14 och 17§ Plan och bygglagen.

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

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 192

***Underhåll och varsamhet***

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

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

***Varsamhet vid ändring***

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

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

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 192

Dagens varsamhetskrav fick sin motsvarighet i 3 kap 10 §: Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess *byggnadstekniska*, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och *konstnärliga värden* tas till vara. Lag (1998:805).

### Motivering till beslut

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

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

Byggnaden är ett fint exempel på det tidiga 2000-talets nyfunkisarkitektur där det galvaniserade plåttaket utgör ett viktigt karaktärsdrag och bidrar till byggnadens materialmässigt exklusiva uttryck. Det är kommunens skyldighet att värna om en god estetisk miljö. Att lägga papp på ett befintligt plåttak bedöms bryta mot varsamhetskravet.

Den föreslagna lösningen kritiseras främst utifrån ett tekniskt långsiktigt hållbart perspektiv. Papp och plåt är två mycket olika material som skiljer sig i åt avseende plasticitet, livslängd och hållbarhet. Pappen åldras och bleks betydligt snabbare än plåt vilket innebär att den del som pappbekläs efter en tid kommer att urskilja sig från resterande tak och avvika från befintlig plåtkulör.

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 192

En estetisk utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder är ett allmänt intresse som ska vägas mot den enskildes intressen. Sökanden framhåller två skäl till bytet- att det enligt entreprenören är den bästa och mest kostnadseffektiva lösningen på problemet.

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

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

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-14  
Ansökningsblankett, inkommen 2022-08-17  
Bilaga, inkommen 2022-08-17  
Fotografi, inkomna 2022-08-17

### Protokollet skickas till

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

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 193

Dnr BYGG 2022-000220

**nybyggnad av ett  
enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

**Beslut**

Miljö- och bygglövsnämnden beslutar om avslag på ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup> i 2 våningar med inredd vind inkom 2022-03-29. Befintlig fastighet är på 1855 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 930 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via Törnrosvägen. Ett uterum på befintligt hus planeras att rivas för att ge plats åt byggnationen. Den nya byggnaden är tänkt att placeras 4,5 meter från tomtgräns.

Fastigheten är belägen i området Kindbogården, strax norr om Råda kyrka centralt i Mölnlycke tätort. Fastigheten ligger i ett område präglad av villabebyggelse från första hälften av 1900-talet med stora hushållningsträdgårdar uppblandat med senare tiders tillägg. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av tomtmark.

**Förutsättningar**

***Topografi***

Törnrosvägen är en äldre smal väg som klättrar upp för en höjd. Ett tidstypiskt exempel på det tidiga 1900-talets stadsplanering där en viktig aspekt och stadsplaneideal var att anpassa bebyggelse efter rådande topografi. Kuperade villaträdgårdar kantar vägen, en del mer kuperade än andra. Platsen för den tilltänkta byggnaden ligger i en brant slänt som sluttar åt sydost. Idag finns begränsat med plana obebyggda ytor på tomten.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 193

### ***Detaljplan***

Fastigheten omfattas av detaljplan B-1, vilken vann laga kraft 1947 – 12–31.  
Fastigheten har planbestämmelserna BIV, vilket innebär:

- att byggnader ska uppföras fristående.
- att minsta tillåtna tomtyta är 1000 kvm, i undantagsfall 800 kvm.
- att endast en huvudbyggnad får uppföras per tomt. På tomter större än 1600 kvm får två bostadsbyggnader uppföras inom samma tomtplats om nämnden prövar det lämpligt.
- att endast en femtedel av tomtytan får bebyggas.
- att byggnaden inte får placeras närmare än 6 meter till tomtgräns. 4,5 meter om byggnadsnämnden prövar det lämpligt.
- att byggnader inte får uppföras högre än en byggnadshöjd på 5,5 meter.
- att byggnader endast får uppföras med en våning och inredd vind.
- att det går att inreda två bostadslägenheter inom samma tomtplats.
- att taklutningen inte får överskrida 30 grader.
- att punktprickat område får inte bebyggas.

### ***Kulturmiljö och anpassning till landskapet***

Fastigheten ligger inom kulturmiljön Norra Kindbogården. Området är med sin funktionalism en tydlig ytterligare årsring från Södra Kindbogårdens mer tjugotalsklassicistiska egnahem och villor. Villorna i området uppvisar typiska funktionalistiska stildrag i såväl villor i trä och puts. Området omfattas liksom all bebyggelse av generella varsamhetskrav enligt Plan- och bygglagen 8:17. Hänsynskrav enligt Plan- och bygglagen 2:6 gäller alltid.

### **Yttranden som inkommit från berörda grannar**

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § Plan- och bygglagen, eftersom åtgärdsförslaget avviker från Bestämmelserna i detaljplan om 6 meter till tomtgräns.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED].

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 193

Ffter syn på plats är bedömningen att den planerade åtgärden kommer innebära en betydande olägenhet för grannfastigheten [REDACTED] med anledning av byggnadens placering nära tomtgräns och grannens uteplats men framför allt med tanke på den stora höjdskillnaden tomterna sinsemellan.

Vad gäller andra förhandsbesked som beviljats i närområdet har dessa fastigheter besuttit helt andra förutsättningar gällande läge, tomtens utformning och topografi. Det har därtill inte framkommit att åtgärderna orsakat någon olägenhet för grannar.

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerade om avslag om förhandsbesked för ett enbostadshus 2022-11-08 i beslut MBn § 167. Den sökande inkom med svar 2022-11-29, se nedan.

#### Motivering till beslut

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.

Som det framgår ovan är det lokaliseringen och platsens lämplighet som prövas i ett förhandsbesked. Utformningen brukar bedömas först i efterkommande bygglovsansökan. Den aktuella platsens förutsättningar såsom påtagliga höjdskillnader, tomtens läge och omgivningspåverkan bedöms som väldigt komplexa. Av den anledningen har det därför varit aktuellt att redan i detta skede se över utformning av tomt och byggnad.

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Bedömningen är att åtgärden inte går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av marken utifrån lagkraven i Plan- och bygglagen. Åtgärden är därtill inte förenlig med gällande detaljplan för området.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 193

***Avvikelser från detaljplanens bestämmelser***

Detaljplanen medger en byggnad på en våning med inredd vind. I ansökan beskrivs den planerade åtgärden som ett enplanshus med källare och vind.

För att bedöma om ett utrymme är att anse som en källare måste en samlad bedömning göras utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt.

Bedömningen är att byggnaden istället är att betrakta som ett tvåvåningshus med inredd vind. Bedömningen grundar sig i hur byggnaden upplevs sedd från gatan samt huruvida källaren verkligen är en källare. Enligt rättspraxis ska en källare ha karaktären och funktionen som källare för att räknas som källare/källarvåning. Uppfylls inte nämnda kriterier är källaren att betrakta som en våning.

I detta fallet är den enda tillgängliga entrén lagd i källarplanet och stora fönsterpartier dominerar fasaden. För att därtill kunna tillgodose tillgänglighetsaspekten behöver samtliga väsentliga bostadsfunktioner såsom kök, badrum och sovrum finnas tillgängligt på bottenplanet. Om samtliga av dessa funktioner finns i källarvåningen är den inte att betrakta som källare utan som ett våningsplan. Utifrån rådande resonemang blir bedömningen att aktuellt förslag är en byggnad på två våningar med inredd vind vilket inte är förenligt med detaljplanens bestämmelser.

I åtgärdsförslaget placeras byggnaden 4,5 meter till tomtgräns. Enligt detaljplanen ska byggnader placeras med 6 meter till tomtgräns. Byggnader kan placeras 4,5 meter från tomtgräns om det av byggnadsnämnden bedöms lämpligt utifrån rådande förutsättningar.

Bedömningen är att tomten inte besitter rätt förutsättningar för att 4,5 meter ska kunna bedömas som lämpligt. Det blir svårt att uppfylla tillgänglighetskraven på både tomt och inuti byggnaden. Bedömningen grundar sig därtill på [REDACTED] erinran.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 193

***Uppfyller inte kraven i Plan och bygglagen***

***Tomt***

Av 9 kap. 30 § PBL följer att för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan krävs även att kraven på ordnande av tomt i 8 kap. 9 § PBL uppfylls. I bestämmelsen anges att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att bland annat betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer, så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten, så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon, och så att risken för olycksfall begränsas.

Den del av tomten som inte bebyggs är bergig och kuperad. Efter att ha tagit del av förhållandena på platsen är bedömningen att de lovsökta åtgärderna också innebär att det, med nuvarande utförande av åtgärderna, inte finns tillräckligt stor friyta kvar på tomten.

***Tillgänglighet av tomt och byggnad***

I Plan- och bygglagen ställs krav på en tomt som bebyggs, bland annat att den ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Man ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten.

Bedömningen är att även utformningskraven avseende tillgänglighet i byggnader enligt 8 kap 1§, 3 kap 4 § PBF blir svåra att uppfylla med det nuvarande utformningsförslaget. Detta om dagsljuskraven (enligt 3 kap 9 § PBF och Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:322) och detaljplanebestämmelserna om en våning med vind ska uppfyllas.

***Anpassningskravet enligt 2 kap 6§ Plan- och bygglagen***

Dessa krav innebär att i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur-

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 193

och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall.

Förslaget är inte en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse. Byggnaden avviker från befintligt bebyggelsemönster både till form, fasaduttryck och placering. Byggnaden placeras med gavelsidan utåt gatan medan övriga byggnader utmed samma sida gatan ligger med långsidan utåt gatan. Även fastigheten avviker från omgivande fastigheter med sin långsmala form. Åtgärdsförslaget uppfyller inte anpassningskravet enligt 2 kap 6 § i Plan- och bygglagen och är inte heller förenlig med kulturmiljöprogrammets rekommendationer för området.

Bedömningen är att den aktuella platsen inom fastigheten inte är lämplig för byggnation och att förslaget inte uppfyller lagkraven enligt Plan- och bygglagen.

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

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29

Ansökan daterad 2022-03-29

Nybyggnadskarta daterad 2022-03-29

Sektionsritning daterad 2022-03-29

Illustration daterad 2022-03-29

Yttrande från grannar 2022-06-03

Yttrande från grannar 2022-07-11

Yttrande från sökande 2022-09-06

#### **Protokollet skickas till**

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

#### **Bilaga**

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 194

Dnr BYGG 2022-000295

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

**Upplysningar**

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

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

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan från ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> med garage på ca 55 m<sup>2</sup> inkom 2022-05-03. Befintlig fastighet är på 9 907 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 2 000 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via Fjärilsvägen, mellan fastigheterna ██████████ och ██████████. Enligt ansökan finns det ett servitut för tillfartsvägen.

Fastigheten är belägen i Skårtorp cirka 4 km österut från Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger i ett befintligt bostadsområde. Platsen för den föreslagna avstyckningen är idag en obebyggd tomt, s.k. lucktomt.

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 194

## 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 omvandlingsområde på kort sikt. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde för Landvetter enligt ÖP.

Ansökan är inte förenlig med den gällande översiktsplanen. 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*

Fastigheten/fastigheterna ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten kan få kommunalt vatten och avlopp. Närmsta anslutningspunkt finns vid Margretedalsvägen.

### **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 till fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED].

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 194

### 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. 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 avseende omgivning, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, anslutning till kommunal VA, 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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglövsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 194

Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som omvandlingsområde på kort sikt. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

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

Ansökan är förenlig med kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked § 82/2018-05-02.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

**Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-01

Ansökan daterad 2022-05-03

Nybyggnadskarta daterad 2022-05-03

**Protokollet skickas till**



**Bilagor**

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 195

Dnr BYGG 2022-000508

**██████████ nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

**Beslut**

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov
2. 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 ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på ca 140 m<sup>2</sup> i byggnadsarea inkom 2022-08-27 och kompletterades senast 2022-10-06. Befintlig fastighet är på 6 555 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning av en tomt är på cirka 1 100 m<sup>2</sup>, samt två tomter på ca 1 400 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via Lisebergsvägen samt en befintlig infartsväg. Befintligt garage rivs.

Fastigheten är belägen i Snåkered cirka 2,5 km nordost om Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse, i utkanten av ett bostadsområde. Platsen för den föreslagna avstyckningen består idag av en obebyggd tomt.

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 195

### **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 sammanhållen bebyggelse, utvecklingsområde på långt sikt. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde för Landvetter enligt ÖP 2012.

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 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 hälsoskydd bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag, daterat den 6 oktober 2022. Avloppet måste ordnas gemensamt för alla tre hus. Även fastigheten Snåkered 2:120 ska kopplas in på detta avlopp. Skyddsavstånd till angivna vattentäkter bedöms tillräckliga.

### **Yttranden som inkommit från berörda grannar**

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 195

### 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 onödigt projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § som rör anpassningen till omgivningen.

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

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.

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 ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 195

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

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.  
Nybyggnation placeras i direkt anslutning till bebyggda fastigheter

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

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

**Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-07

Ansökan daterad 2022-10-06

Nybyggnadskarta daterad 2022-10-06

**Protokollet skickas till**

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

**Bilagor**

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 196

Dnr BYGG 2022-000532

**██████████, nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar om avslag på ansökan om förhandsbesked

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan från ██████████ om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 130 m<sup>2</sup> i en våning med garage på 40 m<sup>2</sup> inkom 2022-09-06. Befintlig fastighet är på 420 942 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1 000 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via GA:10.

Den 30 augusti 2022 kommunicerade Miljö- och bygglovsnämnden avslag för nybyggnation av sex enbostadshus på angränsad fastighet – Vaseliden 1:1, mbn § 140.

Den 8 november 2022 kommunicerade nämnden om avslag genom § 175.

**Förutsättningar**

**Översiktsplan**

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, i ett område direkt öster om detaljplanen för ██████████ mfl, vilken vunnit laga kraft 2012-01-12. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vunnit laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdeetrakter för skyddsvärda trä och våtmarker, delvis inom värdefull natur (hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen).

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 196

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. Granskningsyttrande skickades till sökanden den 9 september 2022, svaret uteblev.

Fastigheten [REDACTED] är belägen inom område där stort bebyggelsetryck råder. 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.

Ett antal ansökningar för nybyggnation lämnades in under senaste 2 år bara på den här fastigheten (som är grupperade på fastigheter och utfall):

#### **Önneröd 1:154**

- BYGG 2020–000810 - Nybyggnad av tre enbostadshus med garage, samt avstyckning – återkallad ansökan efter kommunikering om avslag;
- BYGG 2021–000034 - Nybyggnad av tre enbostadshus med garage; positivt förhandsbesked;
- BYGG 2021–000628 - Nybyggnad av tre enbostadshus med garage; positivt förhandsbesked;
- BYGG 2022–000157 - Nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning – återkallad ansökan efter kommunikering om avslag;
- BYGG 2022–000158 - Nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning – återkallad ansökan efter kommunikering om avslag;

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 196

BYGG 2022-000289 - Nybyggnad av enbostadshus med garage, samt avstyckning – återkallad ansökan efter kommunicering om avslag.

Kommunen kan avstå från planläggning i fall när det är fråga om mindre åtgärder som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där varken detaljplanprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden, det vill säga när detaljplanen inte är den mest lämpade beslutsformen.

Om de frågor som aktualiseras till följd av en bygglovspliktig åtgärd är så komplexa att det inte är möjligt att utreda dem inom ramen för ett bygglovsärende, finns det ett behov av att pröva åtgärden genom detaljplan (jfr prop. 2017/18:167 sid. 10, 15).

Förekomsten av befintlig bebyggelse aktualiserar i sig inte detaljplanekravet. Avgörande för detaljplanekravet är vilket inflytande samhället behöver över bebyggelsen och dess förändringar, samt i vilken omfattning allmänna eller enskilda intressen behöver beaktas. Detaljplan bör krävas för skyddsvärda bebyggelseområden av riksintresse samt om det behövs bestämmelser för att bevara eller trygga väsentliga drag i miljön.

Detaljplanen bör omfatta den reglering som behövs för en lämplig anknytning till bebyggelsen i grannskapet och kan därför avse både den nya och den befintliga bebyggelsen (jfr prop. 2017/18:167 sid. 8-9 och prop. 1985/86:1 sid. 553 f.).

### 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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 196

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 avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Vid bygglovs eller förhandsbeskedsärenden utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska byggnadsnämnden göra 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. Mark- och vattenområden ska användas 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. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas 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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 196

mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap.

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 Önneröd 1:154 ligger inom område som enligt översiktsplanen är utpekad som värdeetrakter för skyddsvärda träd och våtmark, samt är inte avsedd för bostadsbebyggelse. Under sådana förhållanden anses det att den sökta åtgärden inte är lämplig på fastigheten.

Anledning till att ansökan inte kan beviljas är följande:

- Åtgärden stämmer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen;
- Höga naturvärden;
- Åtgärden kommer att medföra kumulativ effekt i området. Östra delen av fastigheten finns inte någon bebyggelse och tillåtet förhandsbesked kommer att medföra successiv markförändring från obebyggt område till bostadstomter.
- Detaljplanekravet p.g.a. högt bebyggelsetryck i det aktuella området (ett flertal ansökningar om förhandsbesked och bygglov prövades under senaste åren);
- Åtgärden antas medföra betydande miljöpåverkande och därför krävs detaljplan.

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

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

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken 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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 196

alltså inte knutet till att ett visst antal byggnader ska uppföras (jfr prop. 1985/86:1 sid. 552).

Skälet till att det ställs krav på detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse är att en sådan bebyggelse vanligen ställer krav på gemensamma anordningar, till exempel gator eller avlopp, eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna reds ut, vilket kan göras i en detaljplan.

Sökanden fick del av beslut - § 175, kommunikering om avslag, och inkom med följande: att det saknas höga naturvärden på platsen, att det finns möjlighet att anordna vatten och avlopp, att det beviljades ett flertal bostadshus i området, samt att det markområdet kan betraktas som ”lucktomt”.

Bedömningen kvarstår, eftersom utifrån det ovan anförda anses 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 ett enbostadshus på fastigheten och åtgärden ska prövas med detaljplan.

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

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-21

Ansökan daterad 2022-09-05

Nybyggnadskarta daterad 2022-09-05

Marksektionsritningar daterade 2022-09-05

Fasadritningar daterade 2022-09-05

### **Protokollet skickas till**

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

### **Bilagor**

Hur man överklagar

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



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 197

Dnr BYGG 2022-000281

**nybyggnad av två  
enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar om avslag på ansökan om förhandsbesked

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus i två våningar med garage inkom 2022-04-27 och kompletterades senast 2022-06-29. Befintlig fastighet är på 52 114 m<sup>2</sup> och planerade avstyckningar är på cirka 1 600 – 2 000 m<sup>2</sup> per tomt. Tillfartsväg till de tillänkta fastigheterna sker via planerad ny väg – Traktorväg, enligt bifogad nybyggnadskarta.

Den 30 augusti 2022 §140 kommunicerade Miljö- och bygglovsnämnden avslag för nybyggnation av sex enbostadshus på den aktuella fastigheten. Sökanden fick del av beslutet och inkom med ändrat förslag – från sex enbostadshus till två enbostadshus, samt avstyckning av två tomter (B & C enligt tidigare inlämnad situationsplan).

Den 8 november 2022 kommunicerade nämnden om avslag genom § 170.

**Förutsättningar**

**Översiktsplan**

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, i ett område direkt öster om detaljplanen för [REDACTED] mfl, vilken vunnit laga kraft 2012-01-12. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdeetrakter för skyddsvärda trä och våtmarker, delvis inom värdefull natur (hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen) och riksintresse för friluftsliv.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). Enligt ÖP 2012 ska inga nya bostäder medges väster om flygplatsen eftersom

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

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.

Fastighetsägaren har inkommit tidigare med en skrivelse 2022-06-29 med svar på höga naturvärden och högt bebyggelsetryck. Där anges att fem förhandsbesked beviljades i detta område, utan att höga naturvärden ansågs vara hinder. Sökanden påstår att den aktuella platsen ligger utanför områden med hänsynsnivåer enligt Naturvårdsplan. Naturvärdesinventering som utfördes i detaljplanearbete i närliggande område visade inte några höga naturvärden, enligt skrivelsen.

Bebyggelsen utgör en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse och följer bebyggelsemönstret, samt anslutning till kommunal VA och avfallshantering är möjlig, enligt sökanden. Se bifogad skrivelse, bilaga 1.

Enligt inlämnad situationsplan, placeras de två fastigheterna inom område - värdeetrakter för skyddsvärda trä och i närhet av våtmarker, inom värdefull natur (hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen) och riksintresse för friluftsliv.

Lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten ska delas innan uppförandet av den nya byggnaden. Ansökan avser nybyggnad av två bostadshus, samt avstyckning av två fastigheter, vilket inte kan definieras som lucktomt eller komplettering till befintlig bebyggelse.

Kommunen kan avstå från planläggning i fall när det är fråga om mindre åtgärder som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där varken detaljplaneprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden, det vill säga när detaljplanen inte är den mest lämpade beslutsformen.

Om de frågor som aktualiseras till följd av en bygglovspliktig åtgärd är så komplexa att det inte är möjligt att utreda dem inom ramen för ett bygglovsärende, finns det ett behov av att pröva åtgärden genom detaljplan (jfr prop. 2017/18:167 sid. 10, 15). Förekomsten av befintlig bebyggelse aktualiserar i sig inte detaljplanekravet. Avgörande för detaljplanekravet är vilket inflytande samhället behöver över bebyggelsen och dess förändringar, samt i vilken omfattning allmänna eller enskilda intressen behöver beaktas.

Detaljplan bör krävas för skyddsvärda bebyggelseområden av riksintresse samt om det behövs bestämmelser för att bevara eller trygga väsentliga drag i miljön. Detaljplanen bör omfatta den reglering som behövs för en lämplig anknytning till bebyggelsen i grannskapet och kan därför avse både den nya och den befintliga bebyggelsen (jfr prop. 2017/18:167 sid. 8-9 och prop. 1985/86:1 sid. 553 f.).

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

### 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 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 byggnadsnämnden göra 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. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas 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.

Företråde 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 Vaseliden 1:1 ligger inom område som enligt översiktsplanen är utpekad som värdestrakter för skyddsvärda träd och våtmark, samt är inte avsedd för bostadsbebyggelse. Under sådana förhållanden anses den sökta åtgärden inte vara lämplig på fastigheten.

Anledning till att ansökan inte kan beviljas är följande:

- Åtgärden stäm
- mer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen
- Höga naturvärden – hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen
- Åtgärden kommer att medföra kumulativ effekt i området. Östra delen av fastigheten finns inte någon bebyggelse och tillåtet förhandsbesked kommer att medföra successiv markförändring från obebyggt område till bostadstomter
- Detaljplanekravet p.g.a. högt bebyggelsetryck i det aktuella området (ett flertal ansökningar om förhandsbesked och bygglov prövades under senaste åren)
- Åtgärden antas medföra betydande miljöpåverkande och därför krävs detaljplan

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

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

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

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken 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).

Skälet till att det ställs krav på detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse är att en sådan bebyggelse vanligen ställer krav på gemensamma anordningar, till exempel gator eller avlopp, eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna reds ut, vilket kan göras i en detaljplan.

Sökanden har tagit del av nämndens beslut – Mbn § 170, kommunikering om avslag, och inkom med följande synpunkter gällande bl.a.:

Att motivering till bedömningen saknar fakta gällande tillfartsväg, höga naturvärden med hänvisning till naturvärdesinventering som gjordes i detaljplanearbete P213, 2010-06-21, antal tomter. Samt påpekar att översiktsplan bedöms vara inaktuell med hänvisning till Kommunfullmäktiges beslut om antagna principer om förhandsbesked (§82/2018-05-02). Sökanden anser att den platsen kan hanteras som s.k. lucktomter och därför krav på detaljplanering inte ska ställas i detta fall.

*Bygglovsenhetens kommentar:*

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning värdeetrakter för skyddsvärda trä och våtmarker, delvis inom värdefull natur (hänsynsnivå 1 & 2 enligt Naturvårdsplanen) och riksintresse för friluftsliv.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

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. *Traktorväg* är angiven väg enligt bifogad situationsplan, tillhörande ansökan.

Ansökan avser två tomter, inte fyra, som stod fel i sista stycke löpande texten och frågan hanterades om två bostadshus, inte fyra.

Enligt 4 kap. 2 § i PBL, att det normalt krävs detaljplaneläggning vid ny sammanhållen bebyggelse. I [1 kap 4 §](#) finns en definition på begreppet ”sammanhållen bebyggelse”. Genom en lagändring som trädde ikraft den 1 januari 2019 har gjorts vissa förtydliganden av bestämmelsen; bl.a. att endast bygglovspliktiga byggnadsverk ska beaktas vid bedömningen.

Vidare har i bestämmelsen förtydligats vilka omständigheter som ska beaktas vid bedömningen; d.v.s. om planläggning behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Behovet av planläggning ska göras genom en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. I vissa fall kan en ensam omständighet, t.ex. omgivningspåverkan, motivera planläggning och i andra fall kan det vara den sammanlagda effekten av flera förhållanden som utlöser behovet.

Rekvisitet bebyggelsens karaktär tar både sikte på vilken sorts bebyggelse det är fråga om och på bebyggelsens utformning och användning. Vad gäller inverkan på omgivningen kan konstateras att det av propositionen framgår att om bebyggelsen kan antas medföra betydande miljöpåverkande krävs detaljplan. Vad gäller inverkan på omgivningen i övrigt framhålls särskilt att det ska beaktas om bebyggelsen ska uppföras på mark som ur miljösynpunkt är värdefull samt om bebyggelsen genererar trafik och buller.

I propositionen (prop. 2017/18:167 s. 21) anges att uppförande av ny sammanhållen bebyggelse inom eller i direkt anslutning till en befintlig bebyggelsestruktur kan vara en sådan situation då planläggning inte behövs, i vart fall inte om den nya bebyggelsen i allt väsentligt ansluter till den

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 197

befintliga ifråga om läge, omfattning och användning. Utifrån det ovan anförda anses den aktuella platsen inte 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 två nya enbostadshus på fastigheten och åtgärden ska prövas med detaljplan.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29

Ansökan daterad 2022-04-27

Ansökan ändrad (skrivelse) daterad 2022-09-15

Nybyggnadskarta daterad 2022-04-27

Marksektionsritningar daterad 2022-04-27

Yttrande från sökande 2022-06-29 och 2022-11-29

### Protokollet skickas till

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

### Bilagor

Hur man överklagar

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



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 198

Dnr BYGG 2021-000760

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

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden bordlägger ärendet.

**Beskrivning av ärendet**

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på ca 140 m<sup>2</sup> inkom 2021-10-29 och kompletterades senast 2021-12-06. Befintlig fastighet är på 77 776 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1 885 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är belägen i området Gökskulla cirka 1,5 km Nordväst om Landvetter tätort. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse på landsbygden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av jordbruksmark.

Den 8 november 2022 kommunicerade nämnden om avslag genom § 172.

**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 2), jordbruksmark. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 198

### ***Natur /och friluftsliv***

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 2, enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Riktlinje hänsynsnivå 2: Exploatering i hänsynsnivå 2-områden bör 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.

I norra kanten av det sökta förhandsbeskedet finns ett dike som omfattas av generellt biotopskydd.

### ***Remiss ekolog***

Remiss har skickats till kommunekolog/kommunens kontaktperson inom naturvårdsfrågor som framför följande synpunkter. Området består enligt bilderna av tidigare slätter/betesmark. Även historiska flygfoton från 1960–70 talet visar på jordbruksmark på platsen. Det är något stenig och tuvig miljö vilket kan tyda på lämningar såsom odlingsrösen mm kan finnas på platsen.

Ett förhandsbesked kommer påverka landskapsbilden för kulturmiljön på platsen.

### ***Remiss till Bohusläns museum***

Bohusläns museum bedömer att föreslagen byggnation inte kommer att komma i konflikt med områdets kända fornlämningar och lämnar förslaget utan erinran ur fornlämningsperspektiv. Det föreslagna läget ligger på ett impediment inom ett småskaligt odlingslandskapsavsnitt, präglad av det tidiga 1900-talets åkerbruk under Göskulla Nordgården.

Bebyggelseutvecklingen i Landvetter gör att dessa landskapstyper blir alltmer ovanliga.

Det föreslagna huset bör anpassas till omgivande landskap vad gäller byggnadsvolym och placering. Byggnaden bör placeras på ett sådant sätt att den inte uppfattas som dominerande i landskapet. Byggnaden bör ej vara högre än 1,5 plan och av trä. Huset bör ges en utformning som anknyter till den lokala byggnadstraditionen för landsbygdsbebyggelse. Ytterligare tillkommande bebyggelse norr om Vårbruksvägen, i synnerhet i dess östra delar, är olämpligt ur kulturmiljöperspektiv, med hänsyn till kulturlandskapet och fornlämningarna.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 198

### ***Jordbruksmark***

Det föreslagna bostadshuset ligger på mark som enligt kommunens kartläggning av jordbruksmark ligger på brukningsvärd jordbruksmark, åker. Jordbruksmark har ett starkt skydd enligt Miljöbalken och inga nya enstaka bostäder får ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk enligt Härryda kommuns jordbruksmarksinventering (rapport Utredning av jordbruksmark enligt Härryda kommun 2020-11-09). Enligt Bohusläns museums yttrande omfattas den aktuella platsen av impediment. Inom jordbruket kallas mark som är obrukbar för åkerbruk, impediment.

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 impediment inom ett småskaligt odlingslandskapsavsnitt. Bedömningen är att den planerade åtgärden är olämplig på den aktuella platsen, samt inte förenlig med översiktsplanen. Den föreslagna åtgärden innebär tillkomsten av ny bostadsbebyggelse. Många likadana omvandlingar ger en kumulativ effekt som inte bedöms förenlig med översiktsplanen, samt kommer påverka landskapsbilden för kulturmiljön och naturvärden på platsen. En enstaka ändrad användning ger inte så stor påverkan, men den samlade påverkan vid många likadana omvandlingar är stor. Likabehandlingsprincipen, att alla liknande ansökningar ska behandlas på samma sätt, innebär att den kumulativa effekten ska ligga till grund för bedömningen.

### ***Remiss till Härryda energi***

Härryda Energi har i dagsläget en 10kV ledning som går över fastigheten och den inritade byggnaden. Denna ska raseras i ett projekt som startar under våren 2022. Färdigställande planeras vara klara under 2022. Då ledningen är raserad finns inga hinder för att bygga på fastigheten.

### ***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

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 198

undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten i stort prövad i ett tidigt skede. Vad som i första hand kan prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Även andra aspekter kan emellertid behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till de krav i 2 kap. 6 § som rör anpassningen till omgivningen. Förhandsbesked kan inte avse t.ex. närmare byggnadsutformning, parkeringsplatsbehov, krav på hissinstallationer vid ändringsarbeten eller ianspråktagande av byggnad för annat ändamål.

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.

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 byggnadsnämnden göra 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. Mark- och vattenområden ska användas 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

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

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 198

från allmän synpunkt medför en god hushållning. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas.

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).

Sökanden fick del av Miljö- och bygglovsnämndens bedömning (§ 172, Kommunicering om avslag) och inkom med följande komplettering: Att huset ligger 6 meter från vägen, som inte är åkermark enligt karta, ligger långt från dike, som är biotopsskyddat. Samt anges att ekarna inte kommer att röras. Remissvar från berörda instanser och foton bifogades.

Bedömning kvarstår i enlighet med tidigare motivering. Gökskulla 3:33 ligger inom område som enligt översiktsplanen är utpekad som värdefull natur (hänsynsnivå 2), jordbruksmark och är utanför utvecklingsområde, vilket innebär att området inte är avsett för bostadsbebyggelse.

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan. Bedömningen är att ansökan medför negativ påverkan på natur- och kulturvärden. Utifrån det ovan anförda anses den aktuella platsen inte 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 ett nytt enbostadshus på fastigheten.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29

Ansökan daterad 2021-10-29

Nybyggnadskarta daterad 2021-10-29

Yttranden från sökande 2022-09-30, 2022-11-29

Yttrande från remissinstanser

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 198

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Grim Pedersen (M) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden bordlägger ärendet.

**Beslutsgång**

Ordföranden frågar om miljö- och bygglovsnämnden bifaller Grim Pedersens förslag och finner att så sker.

**Protokollet skickas till**



Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 199

## Informationsärenden bygglov

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

### Sammanfattning av ärendet

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

- a) [REDACTED] & [REDACTED], 1 enbostadshus, f-besked, tomter gränsar till varandra
- b) Redovisning av delegationsärende
- c) Domar och överklagande

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 200

Dnr BYGG 2022-000350

### Tahult 3:109, sanktionsavgift

#### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att påföra [REDACTED]  
[REDACTED] en byggsanktionsavgift på  
38 881 kr för att ha uppfört mur runt fastigheten utan bygglov.

#### Beskrivning av ärendet

Den 17 mars 2022 inkom en anmälan till bygglovsenheten. Enligt anmälan hade lovpliktiga åtgärder utförts utan lov på fastigheten. 2022-03-18 skickades en skrivelse ut där fastighetsägaren begärdes bemöta anmälan. Fastighetsägaren svarade att mur runt tomten har uppförts och undrade om det kunde hanteras i samband med inlämningen av relationsritningar för det pågående bygglovsärendet på fastigheten för nybyggnad av enbostadshus och garage (dnr: BYGG 2019-000677).

Bygglovsingenjör har genomfört tillsynsbesök på fastigheten. Det kunde konstateras att den uppförda muren är bygglovspliktig. Efter diskussion beslutade fastighetsägaren att skicka in en ansökan om bygglov i efterhand.

Ansökan om bygglov i efterhand för åtgärd inkom den 25 maj 2022. Grannhörande har skickats, ingen erinran har inkommit.

Miljö- och bygglovsnämnden beslutade den 4 oktober 2022 § 161 att kommunicera om en byggsanktionsavgift på 38 881 kr. Inget svar på kommunikeringen har inkommit.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 200

### Motivering till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), 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 plan- och bygglagen. [REDACTED]

[REDACTED] har olovligt uppfört mur på cirka 108 meter, varav 78 meter som överstiger 50 cm runt fastighetsgränsens västra, södra och östra sida.

Enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för överträdelser.

I 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF framgår hur byggsanktionsavgiften ska beräknas. I detta ärende blir byggsanktionsavgiften 38 881kr.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-21

Karta daterad 2022-05-25

Planritning daterad 2022-05-25

Uträkning av sanktionsavgift

### Protokollet skickas till

[REDACTED]

### Bilagor

Hur man överklagar

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 201

Dnr BYGG 2019-000347

**nybyggnad av ekonomibygnad, stuga och barack,  
rättelseföreläggande**

**Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att förelägga [REDACTED] ägare till fastigheten och byggnadsverken markerade med A, B och C på kartan, att snarast, dock senast sex månader efter det att miljö- och bygglovsnämnden tagit beslut i detta ärende, vidta rättelse genom att ta bort byggnadsverken i sin helhet.

Vidare beslutar miljö- och bygglovsnämnden med stöd av 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900) att förplikta [REDACTED] att utge ett löpande vite på hundratusen kronor (100 000 kr) för varje påbörjad kalendermånad från det datum rättelse ska vara utförd till dess rättelse är utförd.

**Jäv**

Grim Pedersen (M) deltar inte i beslut i detta ärende på grund av risk för att uppfattas som jävrig, då han bor i närområdet.

**Utveckling till grunderna av motivering**

Den 31 augusti 2020 kom en förfrågan från Takkullevägens samfällighetsförening in till bygglovsenheten avseende om det på fastigheten [REDACTED] finns något bygglovsärende då det enligt lantmäteriets register är ett enbostadshus registrerat på fastigheten.

Den 22 september 2020 gjorde bygglovsenheten ett tillsynsbesök där den tidigare ägaren närvarade, nuvarande ägare, var inte med. Vid besöket kunde bygglovsenheten konstatera följande:

En byggnad markerad med A i kartan var under byggnation. Byggnadens syfte var enligt tidigare ägare att fungera som ekonomibygnad till skogsbruket.

En byggnad markerad med B i kartan var uppförd eller snarare flyttad från ett annat läge på fastigheten. Byggnaden är en liten stuga som tidigare stod inom strandskyddat område längre ner mot Västra Nedsjön på fastigheten. Den 5 april 2017 beslutade miljö- och bygglovsnämnden att denna byggnad skulle avlägsnas. Denna byggnad tycks nu vara flyttat till läge B på fastigheten. Stugan gav intrycket av att vara en gäststuga.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 201

I anslutning till ekonomibyggnaden fanns en byggbarack uppställd. Baracken fungerade enligt tidigare ägare som hans hem.

Då byggbaracken har funktionen bostad kräver den bygglov. Stugan bedöms också kräva bygglov då det inte finns något en- eller tvåbostadshus på tomten som skulle kunna innebära att Attefallshus, komplementbyggnader eller friggebodar får uppföras utan bygglov.

Ekonomibyggnader för jord- och skogsbrukets ändamål kräver inte bygglov utanför planlagt område. För att avgöra om en byggnad är en bygglovsbefriad ekonomibyggnad måste en helhetsbedömning göras där hänsyn tas till flera olika faktorer. I rättspraxis har domstolarna tagit upp följande omständigheter som kan ge vägledning för bedömningen:

- om det finns en jordbruks- eller skogsbruksverksamhet eller annan liknande näring
- byggnaden är till för den verksamheten och hör till ett självständigt företag
- byggnadens utformning och standard

Enligt fastighetsregistret finns det tio hektar skog, en hektar skogsimpedimentsmark och två hektar betesmark. Viss verksamhet inom jordbruk eller skogsbruk kan därför inte uteslutas men tycks inte vara pågående. Enligt fastighetsregistret finns det också småhusmark på lantbruk och en småhusbyggnad på lantbruk med tillgång till vatten och avlopp året runt.

Byggnaden, som vid en första anblick ser ut som en villa, bedöms inte vara till för skogs- eller jordbrukets ändamål då det inte finns plats för skogsmaskiner eller annat. Den är utformad med flertalet stora fönster och har en garageport dimensionerad för personbil. Byggnadens invändiga standard går det i dagsläget inte att säga något om då den är under byggnation men den rumsliga indelningen och att det är förberett för att dra in vatten och avlopp tyder på en avsikt att använda byggnaden som bostad. I en ansökan om avloppsanläggning som gjorts till Härryda kommun är dimensioneringen utförd efter skogsbruk för fem personer.

Den sammantagna bedömningen är att ekonomibyggnaden i själva verket är ett enbostadshus. Frågan blir då om ett enbostadshus, en gäststuga/förråd och en byggbarack, som fungerar som bostad, kan beviljas på fastigheten.

██████████ är belägen ca två km från Hindås centrum vid Västra Nedsjön och ligger utanför samlad bebyggelse. Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2012, är fastigheten placerad utanför utvecklingsområdet för Hindås. Enligt rekommendationerna i översiktsplanen skall det norr om Mölndalsån i Grönhult, Takkullen och Limmerhult inte tillåtas nya bostäder förrän planläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp har skett.

I Takkullen- och Klådegårdeområdet finns ett flertal avstyckade fastigheter som är obebyggda samt en del mark som kan vara aktuell för avstyckning i framtiden. Efterfrågan på

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 201

att bygga bostäder i området är stort med avseende på inkomna ansökningar om bygglov och förhandsbesked.

Nämnden har nekat flertalet ansökningar dels med hänvisning till översiktsplanen och dels med tanke på den komplexa trafik- och avloppsfrågan. För att komma till Takkullen- och Kläddegårdeområdet måste man köra över en plankorsning på Dämmevägen. Takkullevägen är smal och på flera ställen är det svårt för två personbilar att mötas. Vägen har också flera passager med nedsatt siktsträcka.

Med hänsyn till det stora antalet oskyddade trafikanter som nyttjar Takkullevägen som skolväg, transport till samhället och som rekreation har inte miljö- och bygglovsnämnden godkänt några nya bostäder i området. Takkullevägen är i huvudsak avsedd att tillgodose den befintliga bebyggelsen.

Västra Nedsjön är ett vattenskyddsområde idag som avgränsas längs strandlinjen. Härryda Kommun kommer att bygga ett vattenverk i Hindås och vattenskyddsområdet kommer att utökas kring Västra Nedsjön. Enligt de föreslagna vattenskyddsföreskrifterna ligger samtliga byggnader inom den primära skyddszonen. I föreskrifterna är nyetablering av enskild avloppsanläggning för hushållspillvatten och annat avloppsvatten förbjudet i de primära och sekundära skyddszonerna.

Den sammantagna bedömningen är att bygglov inte kan beviljas för åtgärderna. Ett lovföreläggande är därav inte aktuellt.

#### ***Kommunicering om rättelseföreläggande***

Den 9 december kommunicerade miljö- och bygglovsnämnden vid Härryda kommun att förelägga [REDACTED] ägare till fastigheten och byggnadsverken markerade med A, B och C på kartan, att snarast, dock senast sex månader efter det att byggnadsnämnden tagit beslut i detta ärende, vidta rättelse genom att ta bort byggnadsverken i sin helhet.

Vidare kommunicerade miljö- och bygglovsnämnden att förplikta [REDACTED] att utge ett löpande vite på hundratusen kronor (100 000 kr) för varje påbörjad kalendermånad från det datum rättelse ska vara utförd till dess rättelse är utförd. Beslutet gällde omedelbart enligt 11 kap. 38 § plan- och bygglagen trots att föreläggandet eller beslutet inte vunnit laga kraft.

#### ***Svar på kommunikeringen***

Svar på kommunikeringen inkom den 29 januari där man anser att nämnden gjort en felaktig bedömning.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 201

### **Bemötande av svar på kommunikering**

Miljö- och bygglovsnämnden anser att föreläggandet ska förenas med ett skäligt löpande vite om hundratusen kronor för varje påbörjad kalendermånad från det datum som rättelse ska vara utförd till dess rättelse är utförd. Bedömningen är att vitet är proportionerligt i förhållande till [REDACTED] inkomster och tillgångar och står i proportion till de åtgärder som skall utföras.

Detta beslut har behandlats tidigare av Miljö- och bygglovsnämnden. Ärendet blev överklagat till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde beslutet 2022-10-10 på grund av ett formellt fel. Felet är korrigerat i detta beslut.

### **Motivering**

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 plan- och bygglagen m.m.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får miljö- och bygglovsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Innan miljö- och bygglovsnämnden beslutar om rättelseföreläggande för en lovpliktig åtgärd måste nämnden först ta ställning till om lovföreläggande ska beslutas.

På [REDACTED] har det uppförts tre byggnader en ekonomibyggnad, en byggbarack och en stuga. Den byggnad som uppges vara en bygglovsbefriad ekonomibyggnad för skogs- eller jordbrukets ändamål bedöms vara ett enbostadshus. Samtliga byggnader kräver bygglov.

Åtgärderna bedöms inte kunna beviljas med bygglov då inga nya bostäder kan beviljas i området. Ett beslut om lovföreläggande skall därför inte beslutas.

Enligt kommunens ortofoton har det inte förflutit mer än tio år sedan överträdelsen.

Bedömningen är att det är skäligt att rättelse ska vara gjort inom sex månader efter det att miljö- och bygglovsnämnden tagit beslut i detta ärende.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite. När vitesbeloppet ska fastställas ska hänsyn tas till vad som är känt om de ekonomiska förhållandena hos den som föreläggandet eller förbudet riktas till och omständigheterna i övrigt. Beloppet ska fastställas så att det kan antas förmå personen att följa det föreläggande som är förenat med vitet. (jfr prop. 1984/85:96 sid 49).

Det finns inga anmärkningar på fastighetsägaren hos Kronofogden och enligt Skatteverket hade [REDACTED] inkomståret [REDACTED] i överskott av tjänst. [REDACTED]

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 201

har inga stora inkomster men har tillgångar i form av två fastigheter som har taxerat värde på [REDACTED] kr och [REDACTED]. En av fastigheterna är [REDACTED]

Miljö- och bygglovsnämnden anser att föreläggandet ska förenas med ett skäligt löpande vite om hundratusen kronor för varje påbörjad kalendermånad från det datum som rättelse ska vara utförd till dess rättelse är utförd. Bedömningen är att vitet är proportionerligt i förhållande till [REDACTED] inkomster och tillgångar och står i proportion till de åtgärder som skall utföras.

#### ***Tillämpliga bestämmelser***

11 kap 20 § plan- och bygglag (2010:900)

11 kap 37 § plan- och bygglag (2010:900)

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

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-21

#### **Protokollet skickas till**

[REDACTED]

#### **Kopia till övriga**

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **Bilagor**

Hur man överklagar

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 202

Dnr BYGG 2018-000291

## Årlig justering av timpriset, Plan- och bygglovstaxa 2022, inklusive kart- och mättaxa

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden justerar den aktuella timtaxan för *Plan- och bygglovstaxa 2020, inklusive kart- och mättaxa*, för Härryda kommun, vilket innebär en timkostnad på 1140 kronor per timme. Den nya taxan ska gälla från och med den 1 januari 2023.

### Beskrivning 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).

Kart- och mättaxan har reviderats utöver indexjusteringen enligt PKV bland annat för att få en bättre kostnadstäckning. Dessa revideringar kommer att behandlas på kommunfullmäktige den 15 december 2022. Därmed är inte den nya kart- och mättaxan antagen och är inte inkluderad i plan- och bygglovstaxan för tillfället men kommer att införlivas efter antagandet i kommunfullmäktige.

I enlighet med bygglovstaxan föreslås en indexjustering på + 3,7 % enligt PKV. Revideringen innebär att timtaxan höjs till 1140 kr per timme från nuvarande 1100 kr per timme. Den nya timtaxan föreslås börja gälla från den 1 januari 2023.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-12-06



Forts. MBn § 202

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.

**Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-21

Plan och bygglovstaxa 2023

Förslag på reviderad taxa för kart- och mättjänster

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 203

Dnr BYGG 2022-000372

**nybyggnad av fyra enbostadshus,  
ansökan om förhandsbesked**

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar om avslag på ansökan om förhandsbesked för fyra stycken enbostadshus

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från [redacted] om förhandsbesked för nybyggnad av 4 enbostadshus inkom 2022-06-02. I en bifogad handling till ansökan står det att minsta storlek på avstyckningarna ska vara 1500 m<sup>2</sup> och att högsta tillåtna byggnadsarea är 35 % av tomtstorleken vilket betyder en byggnadsarea på 525 m<sup>2</sup>. Befintlig fastighet är på cirka 120 hektar.

[redacted] består av sju områden, varav utveckling av delar av ett område ingår i denna ansökan om förhandsbesked. Aktuell del av [redacted] ligger precis sydost om Härkeshultsvägen cirka 4 km norr om Landvetter centrum. Den aktuella delen av [redacted] utgörs idag av avverkad skog med sly och är obebyggd och ligger inte i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Den lilla byn Härkeshult, med ca 8 bostadshus ligger ca en halv kilometer öster om platsen, längs Härkeshultsvägen.

Den 11 mars 2022 beslutade miljö- och bygglovsnämnden om avslag på ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fyra stycken enbostadshus på exakt samma plats. Sökande överklagade beslutet först till länsstyrelsen och sedan till mark och miljödomstolen. Båda instanserna avslog överklagandet.

Den 7 december 2021 beslutade miljö- och bygglovsnämnden om ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av hästgård för ca 40 hästar på samma ställe. Förhandsbeskedet inkluderade också ett enbostadshus på ca 170 m<sup>2</sup> för familjen som ska driva hästgården.

### 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.

Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde för Landvetter enligt ÖP.

Ansökan är inte förenlig med gällande ÖP 2012. Enligt översiktsplanen ska inga nya bostäder medges väster om flygplatsen eftersom oplanerade nya bostäder försvårar möjligheterna att

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 203

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. De tilltänkta fastigheterna ligger inte i nära anslutning till befintlig bebyggelse och strider därmed även mot principerna om förhandsbesked.

### *Natur /och friluftsliv*

Den aktuella delen av fastigheten [REDACTED] där ansökan gäller har höga naturvärden. Enligt kommunens översiktsplan är området klassat som hänsynsnivå 2 i naturvårdsplanen. Riktlinjerna säger att exploatering i hänsynsnivå 2 ska undvikas. Enstaka byggnader kan prövas av miljö- och bygglovsnämnden om det kan ske på ett sätt så att utpekade värden inte påtagligt skadas.

Den aktuella delen av [REDACTED] ligger inom Riksintresse för friluftsliv. Enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (1998:808) MB skall behovet av grönområden i närheten av tätorter särskilt beaktas. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL skall ny bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a möjligheterna att ordna samhällsservice. Den föreslagna tomtplaceringen bedöms som olämplig med hänvisning till möjligheter att ordna kommunal service och utifrån rådande riksintresse för friluftsliv.

Bygglovsenheten har 2022-10-10 meddelat sökande att nämnden tidigare gett avslag på en ansökan om förhandsbesked för 4 bostäder på exakt samma ställe och att beslutet blev överklagat. Länsstyrelsen och mark och miljödomstolen avslog sökandens överklagan. Bygglovsenheten har gett sökande möjlighet att dra tillbaka sin ansökan.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 203

Den sökande har svarat den 11 oktober 2022 bygglovsenheten att denne vill att ärendet lyfts upp till nämnden.

förhandsbesked för ett ridhus med en villa tomt men ger ett avslag på ett förhandsbesked för fyra stycken villatomter. Sökande motiverar detta på följande sätt:

”Ur ett miljö- och markanvändnings aspekt så har jag mycket svårt att se hur 4 stycken villatomter skulle påverka miljön/området till det SÄMRE jämfört med en hästgård med allt vad det innebär, 4st tomter påverkar också omgivningen betydligt mindre än en hästgård på 15hektar. Det är också mer trafik och kräver MER av den kommunala trafiken och avlopp m.m med en hästgård än 4st villatomter. Så jag vill att detta kommer upp i nämnden omgående och OM man förslår AVSLAG, så anser jag mig vara särbehandlad och jag kommer att ta detta vidare till media och kommundirektör. Skulle avslag komma så kommer jag ta det till länsstyrelse och mark och miljö om så behövs MEN det är väldigt lång väntetid och bara en massa resurser som går åt när nämnden kan välja att göra rätt redan ifrån början.”

Bygglovsenhetens svar på detta är att det är beklagligt att sökande anser sig vara särbehandlad. Det är två olika prövningar man gör när man gör en lämplighetsbedömning av en plats för bostäder och en hästverksamhet. Enligt kommunens ÖP kan nya stall tillåtas i området om avstånd till bostäder uppfylls och anses vara lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nämnden ansåg att den beviljade hästgården kompletterar omgivningen på ett lämpligt sätt och möjliggöra etablering av ridskola i naturnära område med närhet till bostadsområdena i Önneröd, och Landvetter samhälle. I ansökan hade man tagit hänsyn till befintligt friluftsområde, stigarna skulle hållas öppna för allmän åtkomst. Skogen skulle i stor utsträckning bevaras, utom just där bostadshus och stall- och nyttobyggnader skulle uppföras. Skogen skulle vara tillgänglig och allemansrätten råder oförändrat.

Det finns ingen risk för kumulativa effekter när nämnden beviljade förhandsbeskedet för hästverksamheten medan bebyggelsestrycket är hårt för bostäder i området. Cirka 1.5 km söderut längs Härkeshultsvägen har kommunen handlagt ett 30-tal ansökningar om förhandsbesked för enbostadshus. Sökande har i sin ansökan skrivit att ” Vi har som en förhoppning att i framtiden kunna exploatera en mindre del utav det här området för att skapa prisvänligt boende för unga vuxna då boende och tomtmark i kommunen inte tillåter att yngre generationer vars ekonomi kanske är begränsad att kunna köpa enligt det prisläge som råder i kommunen nu. (Detta kommer jag i framtiden att gå in med ett planbesked om.) Men i början så önskar jag att påbörja med det här.”

Av detta samt av en bifogad karta kan bygglovsenheten dra slutsatsen att sökande vill göra en större exploatering av området och anser därmed att området måste detaljplanläggas.

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerade om avslag om förhandsbesked för fyra stycken enbostadshus 2022-11-08 i beslut MBn § 177.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 203

### Motivering till beslut

Enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL skall ny bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a möjligheterna att ordna samhällsservice. Den föreslagna tomtplaceringen bedöms som olämplig med hänvisning till möjligheter att ordna kommunal service och utifrån rådande riksintresse för friluftsliv.

Ansökan är varken förenlig med gällande översiktsplan eller med de av kommunfullmäktige antagna principerna om förhandsbesked i § 82/2018-05-02.

Fastigheten [REDACTED] ligger inom område som enligt översiktsplanen är utpekad som markområde med användning värdefull natur, samt är inte avsedd för bostadsbebyggelse. Under sådana förhållanden anses det att den sökta åtgärden inte är lämplig på fastigheten.

Anledning till att ansökan inte kan beviljas är följande:

- Åtgärden stämmer inte överens med rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen;
- Åtgärden stämmer inte överens med de av kommunfullmäktige antagna principerna om förhandsbesked
- Höga naturvärden;
- Åtgärden kommer att medföra kumulativ effekt i området.
- Detaljplanekrav p.g.a. högt bebyggelsestryck i det aktuella området

Ansökan uppfyller inte 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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-12-06



Forts. MBn § 203

**Handlingar som ligger till grund för beslutet**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-29

Ansökan daterad 2022-06-02

Karta daterad 2022-06-02

**Protokollet skickas till**



**Bilagor**

Hur man överklagar

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 204

### **Efterlevnadskontroll på dataskyddsombudens förutsättningar utifrån nuvarande samverkansavtal**

#### **Beslut**

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Miljö- och bygglovsnämnden delges dataskyddsombudens efterlevnadskontroll på dataskyddsombudens förutsättningar att verka som dataskyddsombud utifrån nuvarande samverkansavtal.

#### **Beslutsunderlag**

Dataskyddsombudens förutsättningar utifrån nuvarande samverkansavtal  
Missiv till rapport om dataskyddsombudens förutsättningar  
Samverkansavtal Regionalt Dataskyddsombud

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

§ 205

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0851/16

## Anmälan av delegationsbeslut

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges delegationsbeslut

- från bygglovsenheten daterad 2022-10-31-2022-11-07
- från miljö och hälsoskydd, MH §§540-574

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 206

Dnr BYGG 2016-000654/MILJÖ 0143/20

## Anmälan av delgivningar och överklaganden

### Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Överklagande lov redovisas under ovanstående diarienummer.

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande