

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Plats och tid Rådasjön kl. 16:00-19:50

Beslutande ledamöter

Grim Pedersen (M), ordf, jäv § 160
Rolf Jigfelt (KD), 1:e vice ordf
Lena Fredriksson (S), 2:e vice ordf
Peter Herrmann (L)
Hans Jakobsson (C)
Birgitta Olsson (MP)
Martin Tengfjord (SP) ersätter Anders Johansson (-)
Hans Larsson (M), tj ers §160

Ej tjänstgörande ersättare

Hans Larsson (M), §§ 150-159, 161-167
Mats Werner (S)

Övriga närvarande

Magdalena Lindberg, kommunsekreterare
Zelda Thunberg, nämndsekreterare
Ulrica von Pfaler, enhetschef bygglov
Thomas Hammarlund, enhetschef miljö
Irina Engström, bygglovsarkitekt, §§ 154-159b
Emelie Ström Mattson, bygglovsarkitekt, § 154
Ulrika Ljungman, miljöskyddsinspektör, §§ 152-153
Axel Andersson, miljöinspektör, §§ 150-152
Linda Vidberg Östberg, miljöinspektör, §§ 150-152
Ria Oktavia Andersson, mark- och exploateringschef, §§ 150-151
Anders Olsson, kartingenjör, §§ 150-151
Johanna Karlsson, miljöskyddsinspektör, §§ 150-158

Utses att justera

Grim Pedersen (M)
Birgitta Olsson (MP)

Justeringens plats och tid Kansliet, kommunhuset, 2022-10-06 15:30

Protokollet omfattar §§ 150-167

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglövsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-10-04



Sekreterare

Zelda Thunberg

Ordförande

Grim Pedersen §§ 150-159, 161-167

Rolf Jigfelt § 160

Justerande

Birgitta Olsson

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

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

BEVIS

Justeringen av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla

Organ	Miljö- och bygglovsnämnden		
Sammanträdesdatum	2022-10-04		
Datum då anslag sätts upp	2022-10-07	Datum då anslag tas ner	2022-10-31
Förvaringsplats för protokollet	Bygglovsenheten, kommunhuset		
Underskrift	<hr/>		
	Zelda Thunberg		

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

ÄRENDELISTA

§ 150 Fastställande av dagordning och val av protokolljusterare

§ 151 Taxa för kart- och mättjänster, del av plan- och bygglovstaxan.

§ 152 **INFORMATIONSÄRENDE MILJÖ**
Hälsoskyddstillsyn

BYGGLOVSÄRENDE

§ 153 [REDACTED], uppförd bastu inom strandskyddat område

§ 154 **INFORMATIONSÄRENDE BYGGLOV**
[REDACTED], hus i odlingslandskap
[REDACTED], nybyggnation av enbostadshus, förhandsbesked

BYGGLOVSÄRENDEN

§ 155 [REDACTED], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

§ 156 [REDACTED], nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

§ 157 [REDACTED], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

§ 158 [REDACTED], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

§ 159 **INFORMATIONSÄRENDE BYGGLOV**
[REDACTED], nybyggnad av garage
[REDACTED], förhandsbesked för enbostadshus samt [REDACTED]
[REDACTED], nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
[REDACTED], Fridaskolan
[REDACTED], Vindskydd
Redovisning av delegationsärende
Domar och överklagande

BYGGLOVSÄRENDEN

§ 160 Yttrande över överklagande av beslut om rättelseföreläggande för nybyggnad av stuga och barack på fastigheten [REDACTED] i Härryda kommun (Länsstyrelsens diarienummer 403-32199-2021)

§ 161 [REDACTED], sanktionsavgift

MILJÖÄRENDEN

§ 162 Återlämnande av ansvar för den operativa tillsynen av 12:6-samråd till Länsstyrelsen

§ 163 **INFORMATIONSÄRENDE MILJÖ**

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Redovisning av delegationsärende
Domar och överklagande

§ 164 **GEMENSAMMA INFORMATIONÄRENDEN**
Tidplan för miljö- och bygglovsnämndens sammanträden 2023

GEMENSAMMA ÄRENDEN

§ 165 Delegationsbeslut
§ 166 Delgivningar och överklaganden

§ 167 **INFORMATION FRÅN ORDFÖRANDE**
Intern kontroll

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

§ 150

Fastställande av dagordning och protokolljusterare

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer dagordningen.

Miljö- och bygglovsnämnden utser Birgitta Olsson att bredvid ordföranden justera protokollet.

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 151

Dnr 2022KS457

Taxa för kart- och mättjänster, del av Plan- och bygglovstaxa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämndens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige fastställer Taxa för kart- och mättjänster, del av Plan- och bygglovstaxa. Taxan gäller från och med den 1 januari 2023.

Kommunfullmäktige uppdrar åt miljö- och bygglovsnämnden att årligen uppdatera taxan enligt Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) publicerad av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Utgångspunkten för indexuppräknningen är oktober år 2022.

Miljö- och bygglovsnämndens förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt miljö- och bygglovsnämndens förslag.

Beskrivning av ärendet

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ger kommunerna rätt att ta ut avgifter så att kommunen kan täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan.

Härryda kommuns nuvarande plan- och bygglovstaxa antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2019 § 120. Kommunfullmäktige uppdrog även åt miljö- och bygglovsnämnden att årligen uppdatera taxan enligt Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) publicerad av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Miljö- och bygglovsnämnden beslutade den 7 december 2021 § 224 att uppdatera taxan enligt PKV att gälla från och med den 1 januari 2022.

Plan- och bygglovstaxan omfattar tjänster inom ramen för plan- och bygglovsverksamheten samt mät- och kartverksamheten. Förslaget till revideringar rör endast de delar av taxan som handlar om avgifter för kart- och mättjänster och syftar till att bättre svara mot mark- och exploateringsverksamhetens kostnader för ärenden som gäller stora markområden. Gällande taxa utgår från ett fast pris för produktion av nybyggnadskarta i områden större än 10 000 kvm, vilket leder till att verksamheten inte får kostnadstäckning för ärenden som kräver fler nedlagda handläggningstimmar.

Avgifterna för förenklad nybyggnadskarta och husutsättningar föreslås även att delas upp i fler avgiftskategorier, för att bättre svara mot faktisk nedlagd handläggningstid.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 151

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 13 september 2022
- Förslag till reviderad Taxa för kart- och mättjänster
- Nuvarande Plan- och bygglovstaxa för 2022
- Beskrivning av föreslagna revideringar av kapitel 3 i Plan- och bygglovstaxa
- Kommunfullmäktiges beslut den 12 december 2019 § 120
- Miljö- och bygglovsnämndens beslut den 7 december 2021 § 224

Ärendet

I 12 kap. 8 § PBL anges att byggnadsnämnden får ta ut avgifter för bland annat beslut om planbesked, förhandsbesked, start- och slutbesked, beslut om lov, tekniska samråd och slutsamråd, upprättande av nybyggnadskartor, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen, expediering och kungörelser samt andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Härryda kommuns nuvarande plan- och bygglovstaxa fastställdes av kommunfullmäktige den 12 december 2019 § 120. Plan- och bygglovtaxan omfattar tjänster inom ramen för plan- och bygglovverksamheten samt mät- och kartverksamheten. Slutligen anges i 12 kap. 10 § PBL att grunden för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Bygglovstaxan, inklusive kart- och mättaxan, utgår från självkostnadsprincipen i kommunallagen som säger att kommuner inte får ta ut högre avgifter än vad 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, så som de olika kart- och mätuppdragen. Därmed är de fasta avgifterna även beräknade på timavgifter. Tidsåtgången för att producera kartmaterialet beräknas efter markarealen.

Förslag till revideringar i taxa för kart- och mättjänster

Förslaget till revideringar av gällande Plan- och bygglovstaxa avser enbart de delar av taxan som rör kart- och mättjänster. Dessa återfinns i kapitel 3 - Avgift för kartor, husutsättning, lägeskontroll, tillfälligt nyttjande av digital geografisk information m.m.

Föreslagna revideringar i kapitel 3 rör underrubrikerna Nybyggnadskarta, Avgift för nybyggnadskarta, Nybyggnadskartans innehåll, Avgift för husutsättning, Tillfälligt nyttjande av digital geografisk information samt Avgift för tillfälligt nyttjande av digital geografisk information.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 151

Mark- och exploateringsverksamheten ansvarar bl.a. för att genomföra utstakningar, lägeskontroller och för att ta fram nybyggnadskartor. På senare tid har verksamheten tagit emot ett flertal beställningar om upprättande av nybyggnadskartor (NBK) för områden större än 10 000 kvm. Gällande taxa utgår från ett fast pris för NBK på alla områden större än 10 000 kvm, vilket resulterar i att mark- och exploateringsverksamheten vid beställningar av NBK för större områden inte får kostnadstäckning för den nedlagda handläggningstiden. Att ta fram kartor för större områden innebär högre kostnader för mark- och exploateringsverksamheten, med tanke på att fler handläggningstimmar krävs.

För att få bättre kostnadstäckning föreslås därför revideringar i kart- och mättaxan, i form av tydliggjorda uppdelningar av avgifterna. De föreslagna kostnadsberäkningarna baseras på tomt/fastighetsstorlek, samt verksamhetens egen statistik över antalet nedlagda arbetstimmar som krävs för respektive tomtstorlek.

Avgiften för framtagande av förenklad nybyggnadskarta föreslås delas upp i två kategorier, baserat på om det aktuella området ligger inom eller utom detaljplan. I nuvarande taxa gäller samma kostnad för förenklad nybyggnadskarta, både inom och utom detaljplan. Fler handläggningstimmar behövs för att ta fram en förenklad nybyggnadskarta inom detaljplan, vilket motiverar att avgifterna separeras.

En revidering av avgifterna för husutsättning föreslås också i form av två olika avgifter för grovutstakning respektive finutstakning. I gällande taxa finns enbart ett samlat pris för husutsättning (grovutstakning + finutstakning).

Förvaltningens bedömning

Förslaget till revideringar rör endast de delar av taxan som handlar om avgifter för kart- och mättjänster och syftar till att bättre svara mot mark- och exploateringsverksamhetens kostnader för att hantera kartärenden i stora markområden. Gällande taxa utgår från ett fast pris för produktion av nybyggnadskarta, vilket leder till att verksamheten inte får kostnadstäckning för ärenden som gäller stora markområden och därmed kräver fler handläggningstimmar.

Avgifterna för förenklad nybyggnadskarta och husutsättningar föreslås även att delas upp i fler avgiftskategorier, för att bättre svara mot faktisk nedlagd handläggningstid.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 152

Informationsärenden miljö

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

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

- a) Hälsoskyddstillsyn

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 153

Dnr BYGG 2020-000719

██████████, uppförd bastu inom strandskyddat område

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av bastubyggnad och klippning av gräs inom strandskyddat område.

Miljö- och bygglovsnämnden förelägger, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken (MB) och hänvisning till strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB, ██████████, ██████████, vid vite av 100 000 kr, att utföra följande åtgärder på fastigheten ██████████ i Härryda kommun (se även bifogad karta och fotodokumentation):

1. Riva och forsla bort byggnad och altandäck med plank markerat med A på kartan från strandskyddsområdet
2. Återställa marken som i nuläget upptas av byggnaden och altandäcket i punkt nr 1 så att inte betonggjutningar, metallfundament eller övriga fästanordningar finns kvar.
3. Inom område markerat med B på kartan, förbjuda att sköta
4. området genom att klippa gräs eller på annat sätt hindra naturligt
5. förekommande växtarter från att återhämta sig.

Åtgärderna ska vara utförda senast sex (6) månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Åtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att naturmiljön inte kommer till skada.

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar, med stöd av 26 kap. 21 § MB, ██████████, ██████████, att;

1. senast två veckor efter det att åtgärderna i punkt nr 1-3 ska vara färdiga, ska skicka bilder till bygglovsenheten som styrker att föreläggandet utförts på ett tillfredställande sätt.

Beskrivning av ärendet

Den 27 oktober 2020 kom en anmälan in till bygglovsenheten gällande att det på fastigheten ██████████ byggts en bastubyggnad med tillhörande altandäck och plank inom strandskyddat område. Bastubyggnaden är uppförd någon gång mellan 2014-2016 och ägs av ██████████, fastighetsägare till angränsande fastighet ██████████. Fastighetsägaren har även klippt en gräsyta som omfattas av strandskydd.

Den 27 oktober 2020 kom en anmälan in till bygglovsenheten gällande att det på fastigheten ██████████ byggts en bastubyggnad och gjorts en markutfyllnad. Åtgärderna skulle enligt uppgift vara utförda av ██████████ som inte är fastighetsägare till ██████████ men äger angränsande fastighet ██████████.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 153

Den 17 november 2020 gjordes ett tillsynsbesök på fastigheten av representanter för bygglovsenheten och enheten för miljö- och hälsoskydd på Härryda kommun. Det kunde då konstateras att en bastubyggnad med tillhörande altandäck och plank uppförts inom strandskyddat område på fastigheten [REDACTED]. Markuppfyllnaden var gjord utanför strandskyddat område på fastigheten [REDACTED]. [REDACTED] var närvarande vid tillsynsbesöket och bekräftade att han byggt bastun med tillhörande altan och plank och att han även var ägare till byggnadsverken. [REDACTED] uppgav att han inte hade någon strandskyddsdispens eller tillstånd från fastighetsägaren [REDACTED] men hänvisade till ett köpeavtal där det står att det ingår rätt till båt- och strandplats. [REDACTED] har också hänvisat till ett remissvar gällande strandskyddet där det står att fastigheten [REDACTED] skall undantas från strandskydd.

Bastubyggnaden med tillhörande altan och plank är uppförda någon gång mellan år 2014-2016 enligt kommunens ortofoton.

Den 11 maj 2021 tog nämnden ett beslut, MBn § 91 att avslå ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av bastubyggnad och klippning av gräs inom strandskyddat område. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som den 23 maj 2022 återförvisade ärendet till Miljö- och bygglovsnämnden för fortsatt handläggning då kommunen inte gjort någon intresseprövning mellan det allmänna och enskilda intresset.

Miljö- och bygglovsnämnden anser att det allmänna intresset överväger den enskildes intresse. Inskränkning i enskilds rätt att använda marken går inte längre än vad som krävs för att uppnå strandskyddets syften.

Motivering

Vid sjön Nordsjön råder strandskydd och den uppförda bastun ligger inom strandskyddat område. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet enligt 7 kap 13-14 §§ MB.

Den del av fastigheten som berörs ligger inom sammanhållen bebyggelse och omfattas av Härryda kommuns översiktsplan från 2012. Den aktuella platsen ligger inom strandskyddsområde. 1. Inom detta får inte nya byggnader uppföras, 2. byggnader eller byggnaders användning ändras 2. eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, 3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar 4. eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter enligt 7 kap. 15 § MB punkt 1, 2, 3 och 4.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 153

Kommunen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden enligt 7 kap. 18 b § MB. Förutsättningen för att kunna medge dispens är att något av de särskilda skäl som finns angivna i 7 kap. 18 c § MB är tillämpligt och att åtgärden inte motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I 26 kap. MB regleras hur tillsynen får bedrivas. Bland annat anges att tillsynsmyndigheten ska kontrollera efterföljden av miljöbalken samt vidta de åtgärder som behövs för att åstadkomma rättelse. Tillsynsmyndigheten får för detta ändamål meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas. Tillsynsmyndigheten får även förelägga den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd vilken det finns bestämmelser om i miljöbalken, att lämna de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen. Beslut om föreläggande får förenas med viten.

Kommunen har, vid ett tillsynsbesök kunnat konstatera att bastun med tillhörande altandäck och plank uppförts på fastigheten inom strandskyddat område. Ett markområde söder och sydost ner mot ån på fastigheten [REDACTED] har också fått sin växtlighet klippt så att det liknar en gräsmatta och träd sydöst om bostadshuset har tagits ner. Bastubyggnaden och dess altandäck med plank är uppförd av [REDACTED] någon gång mellan åren 2014-2016. Träden och gräsmattan har åtgärdats någon gång mellan 2014-2016. Bedömningen är att strandskyddsdispens inte kan beviljas för åtgärden då inga av de särskilda skälen bedöms uppfylla och åtgärden bedöms motverka strandskyddets syfte då den uppförda bastubyggnaden med tillhörande altandäck och plank, genom sin privatiserande effekt, allvarligt påverkar allmänhetens möjligheter att beträda och uppehålla sig i området. Den klippta gräsmattan bidrar också starkt till detta.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 153

Det köpeavtal från när fastigheten [REDACTED] avstycades som [REDACTED] hänvisar till anger att det finns rätt till båt- och strandplats. Vår bedömning är att en bastubyggnad inte ingår i den beskrivningen. Även om det skulle finnas ett servitut för en bastubyggnad så krävs strandskyddsdispens inom strandskyddat område.

[REDACTED] hänvisar också till ett remissvar gällande strandskyddets utbredning, där det står att fastigheten [REDACTED] skall undantas vilket också gjorts men bastubyggnaden ligger på en del av fastigheten [REDACTED] som inte är undantagen från strandskydd.

Då ingen dispens finns för åtgärderna som är vidtagna inom strandskyddat område är de olagligt utförda och kommunen finner det befogat att meddela fastighetsägaren ett föreläggande om att ta bort bastubyggnaden, altandäcket och planket så att området åter blir allmänt tillgängligt.

Den 26 januari 2021 kommunicerade nämnden i beslut MBn § 5 att förelägga, med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken (MB) och hänvisning till strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB, [REDACTED], vid vite av 100 000 kr, att utföra följande åtgärder på fastigheten [REDACTED] i Härryda kommun (se även bifogad karta och fotodokumentation):

1. Riva och forsla bort byggnad och altandäck med plank markerat med A på kartan från strandskyddsområdet.
2. Återställa marken som i nuläget upptas av byggnaden och altandäcket i punkt nr 1 så att inte betonggjutningar, metallfundament eller övriga fästanordningar finns kvar.

Åtgärderna ska vara utförda senast fyra (4) månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Åtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att naturmiljön inte kommer till skada.

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar, med stöd av 26 kap. 21 § MB, [REDACTED], att;

1. senast två veckor efter det att åtgärderna i punkt nr 1-2 ska vara färdiga, ska skicka bilder till bygglovsenheten som styrker att föreläggandet utförts på ett tillfredställande sätt.

Svar på kommunikeringen inkom den 15 februari 2021 där [REDACTED] i första hand anhåller om att nämnden beviljar strandskyddsdispens för bastubyggnaden med tillhörande altandäck. I andra hand anhåller [REDACTED] om att tiden för rivning och bortforsling sätts till minst åtta månader från att beslutet vunnit laga kraft.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 153

██████████ uppger att området togs i anspråk innan strandskydd infördes på platsen 2014. Byggnationen av bastun började 2013 och han uppfattade då inte att den var olaglig enligt miljöbalken. Som särskilda skäl till att bevilja dispens anger han att remsan mellan hans tomt och åns strand bara är ca sju meter bred och att ån bara är två meter bred. Direkt bakom bastun övergår området i träskmark och är därför vare sig lämplig för allmänhetens friluftsliv eller aktuell att nyttja för några andra än de som bor där. Skulle man ändå vilja passera mellan åkanten och bastun så är det möjligt. På grund av närheten till hans tomtgräns och bostadshus utgör dock området en sådan plats där man generellt avråder människor från att hävda rätten att vistas enligt allemansrätten. Sammantaget anser ██████████ att det finns möjlighet att upphäva strandskyddet på platsen med hänvisning till att ett upphävande har en liten betydelse för strandskyddets syfte och att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att strandskyddets syfte inte kan tillgodoses

Enligt strandskyddsbestämmelserna från år 2000 så var aktuell plats för bastu, gräsmatta och trädröjning inom strandskyddat område även då. Enligt kommunens ortofoton är dessutom bastun uppförd någon gång mellan 2014-2016 och alltså inte 2013.

Bostadshuset på fastigheten ██████████ uppfördes år 2013, då gällde strandskydd ända upp till fastighetsgränsen för ██████████. Efter att bostadshuset uppfördes har marken söder och sydost om huset ner mot ån privatiserats. Träd har tagits ner, marken har röjts så att det liknar en gräsmatta och en trappa har anlagts ner till en bastu med altandäck som uppförts intill ån. Alla dessa åtgärder har en avhållande effekt för allmänheten och har väsentligt förändrat livsvillkoren för djur- eller växter. Bedömningen är att det inte är möjligt att i dagsläget gå förbi bastun som ██████████ påstår. Med en sammantagen bedömning anser vi att beslutet skall ändras till att även omfatta området som röjts som en gräsmatta.

Det saknas underlag för att bevilja strandskyddsdispens då inget av de särskilda skäl som finns angivna i 7 kap. 18 c § MB är tillämbart och åtgärderna bedöms motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna. Skäl 1 som gäller om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften är i detta fall inte tillämbart då åtgärderna utförts efter strandskyddets införande.

Miljö- och bygglovsnämnden anser att det allmännas intresse överväger den enskildes intresse. Inskränkning i enskilds rätt att använda marken går inte längre än vad som krävs för att uppnå strandskyddets syften.

Det bedöms som skäligt att förlänga tiden för när åtgärderna skall vara utförda från fyra till sex månader. De åtta månader som önskas bedöms däremot vara en omotiverat lång tid.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 153

Tillämpliga bestämmelser

7 kap. Miljöbalken (1998:808)
26 kap. Miljöbalken (1998:808)
Lag om Viten (1985:206)

Information

Detta beslut har förenats med ett vite. Vitet döms ut efter särskild domstolsprövning och endast i de fall någon eller några av punkterna i föreläggandet inte uppfyllts inom angiven tid. Utdömda viten tillfaller staten.

Protokollet skickas till

Skickas med delgivning till:

[REDACTED]

Skickas för kännedom utan delgivning till:

[REDACTED]

Bilagor

Bilaga 1, situationsplan och fotodokumentation
Hur man överklagar

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

§ 154

Informationsärenden bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

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

- a) [REDACTED] hus i odlingslandskap
- b) [REDACTED], nybyggnation av enbostadshus, förhandsbesked

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 155

Dnr BYGG 2022-000386

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

Beslut

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

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

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 två enbostadshus med en byggnadsarea på ca 150 m² med garage/carport på ca 40 m² inkom 2022-06-09 och kompletterades senast 2022-09-12. Befintlig fastighet är på 5925 m² och planerade avstyckningar är på cirka 1 407 och 1 772 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via S:1 och GA:4.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus som ska bevaras. Fastigheten är belägen i området Sundshult cirka 2 km sydost om Hindås. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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 befintliga bostäder.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 155

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

Avlopp och vatten

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

Natur

Fastigheten ligger inom naturområde med hänsynsnivå 3 & 4 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

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

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

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till fastigheten Sundshult 1:2.

Fastighetsägare till Sundshult 1:2 framför att nybyggnad av två enbostadshus inte stämmer med kommunens rekommendationer gällande enstaka byggnader och tycker att ”en tomt borde räcka”.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande, svaret uteblev.

Bedömningen av inkomna synpunkter är att nybyggnation av två enbostadshus samt avstyckning av två tomter omfattande drygt 1 400 m² i area anses som enstaka byggnader och stämmer överens med kommunens riktlinjer och rekommenderad markanvändning enligt översiktsplanen i Härryda kommun.

Motivering

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

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

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 155

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

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

Sammantaget görs 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.

Ansökan följer översiktsplanen 2012 och de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-09-14

Ansökan daterad 2022-06-09

Nybyggnadskarta daterad 2022-06-09 och 2022-09-12

Yttrande från grannar 2022-07-20

Protokollet skickas till

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum
2022-10-04



Forts MBn § 155

Bilagor

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 156

Dnr BYGG 2022-000344

██████████, 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 tre enbostadshus med en byggnadsarea på 200–250 m² i en våning/ två våningar, varav 50 m² är area för komplementbyggnad, inkom 2022-05-23 och kompletterades senast 2022-09-13. Befintlig fastighet är på 11 256 m² och planerade avstyckningar är på cirka 1 500 m² per tomt (tre tomter). Tillfartsväg till fastigheterna sker via Skårtorp GA:2.

Fastigheten är belägen i området ██████████ cirka 2 km väster om Härryda. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, tidigare upphävda områdesbestämmelser i Helgered Landvetter (Kf § 145, 1988-12-12). 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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 156

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

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i Härryda att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område. Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 82/2018-05-02, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur.

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

Avlopp och vatten

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

Natur

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

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

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED].

Fastighetsägarna till [REDACTED] framför oro över ”hur vattentrycket från berget kommer att påverka våran fastighet vid eventuell sprängning/beredning av tomter.”

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och kompletterade ansökan med marksektionsritningar, samt redovisning av avloppsfråga.

Bedömningen av de inkomna synpunkterna är att olägenheterna emellertid får anses vara av begränsad art och når inte upp till kvalifikationskravet betydande. De här frågorna ska hanteras i bygglovsskede innan starbesked ges.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 156

Motivering

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 med avseende på omgivningen, karaktär, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Det finns tidigare beslut – ett beviljat förhandsbesked för enbostadshus, BYGG 2021–000730. Åtgärden beviljades på samma fastighet, ca 60 meter norrut från den här aktuella platsen.

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

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

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.

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 156

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

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-09-20
Ansökan daterad 2022-05-23
Nybyggnadskarta daterad 2022-09-13
Marksektionsritningar daterade 2022-09-13
Yttrande från grannar

Protokollet skickas till

[Redacted]

Bilagor

Hur man överklagar

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 157

Dnr BYGG 2022-000349

[REDACTED] ([REDACTED]), nybyggnad av två
enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

1. Nya byggnader ska anpassas till områdets karaktär och omkringliggande bebyggelse
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 [REDACTED], [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på ca 190 m² i två våningar med garage inkom 2022-05-24 och kompletterades senast 2022-09-12. Befintlig fastighet är på 3 089 m² och planerade avstyckningar är på cirka 1 100 och 1 900 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Grönebackevägen. Befintliga byggnader rivs.

Fastigheten är belägen i området Backa, Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område, gränsar till detaljplanelagt område (1401-P93/7) och i närhet av område med pågående planer (FÖP, Landvetter Södra). För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning utbyggnadsområde på kort sikt. Fastigheten ligger inom 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
2022-10-04

Forts MBn § 157

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 fastigheterna kan få kommunalt vatten och avlopp.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna [REDACTED].

Sakägarna framför att bygga tre hus på 220 kvm i byggnadsarea innebär ett stort ingrepp i landskapet, samt betydligt mindre tomtstorlek än omkringliggande fastigheter, som skulle avvika från gatubild och områdes karaktär. De anser också att byggnadernas storlek är större än omkringliggande bostadshus.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och ändrade sin ansökan i enlighet med grannarnas synpunkter så att den avser nybyggnad av två enbostadshus istället för tre.

Bedömningen av inkomna synpunkter är att olägenheterna emellertid får anses vara av icke begränsad art och kan nå upp till kvalifikationskravet betydande. Sökanden fick rekommendation att minska både antal bostadsbyggnader, samt antal tillänkta fastigheter (från tre till två) för att åtgärda kravet på en utformning och placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Synpunkter gällande byggnadens höjd och storlek kommer att beaktas under bygglovsskede av byggherren.

Signatur justerande					

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 157

Motivering

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, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

Bebyggelse i detta område varierar både i form och storlek, närliggande fastigheter är bebyggda så:

- fastighet angränsade mot väst, [REDACTED] med 1 ½ plan på ca 96 kvm med flera komplementbyggnader;
- fastighet angränsade mot sydväst, [REDACTED] med 2 plans hus på ca 133 kvm med garage på ca 65 kvm i BYA;
- fastighet angränsade mot nordväst, [REDACTED] med 2 plans hus (en våning med souterrängsvåning) på ca 140 kvm i BYA;
- fastighet angränsade mot väst, [REDACTED] med en plans hus med källare på ca 110 kvm i BYA.

Frågor gällande byggnadens höjd och storlek kommer att beaktas under bygglovsskede så att byggnationen ska vara anpassad till befintligt bebyggelseområde, gällande storlek och placering på ett sådant sätt att nybyggnationen inte kommer att ge en dominerande effekt i området.

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

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 157

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

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra en lämplig framtida planläggning av området. De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde. 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 de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Förslaget är en lämplig komplettering till närliggande bebyggelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-09-15

Ansökan daterad 2022-05-24

Nybyggnadskarta daterad 2022-09-12

Yttrande från grannar

Yttrande från sökande 2022-09-12

Protokollet skickas till

[Redacted]

Bilagor

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 158

Dnr BYGG 2022-000357

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

Beslut

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

1. 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 [REDACTED], [REDACTED] Hindås om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på ca 160 m² och komplementbyggnad på ca 50 m² inkom 2022-05-29 och kompletterades senast 2022-09-15. Befintlig fastighet är på 2 788 m² och planerade avstyckningar är på cirka 1 200 och 1 500 m². Tillfartsväg till fastigheterna sker via Älmhultsvägen. Befintligt bostadshus rivs.

Fastigheten är belägen i området Älmhult cirka 1 km sydväst om Hindås. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse, väster om ett större bostadsområde.

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 befintliga bostäder.

Fastigheten ligger inom utvecklingsområde enligt ÖP, samt inom område med pågående planarbete - 447 Plan: Hindås Älmhult.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 158

Ansökan är inte förenlig med gällande översiktsplan (ÖP 2012). Enligt ÖP 2012 ska inga nya bostäder medges inom utvecklingsområden 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 fastigheterna kan få kommunalt vatten och avlopp.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

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

Motivering

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.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 158

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

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

Det finns inte skäl att pröva lokaliseringen av byggnaden genom detaljplan då alla utestående frågor kan lösas i förhandsbeskedet. Ansökan bedöms inte heller förhindra den pågående planläggningen av området (447 Plan: Hindås Älmhult). De geotekniska förutsättningarna eller bullervärdena på platsen ses inte utgöra ett hinder för att bevilja förhandsbesked. Översiktsplanen föreslår att aktuell mark ska användas som bebyggelseområde. Åtgärden bedöms så begränsad att planläggning inte krävs.

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.

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

Förslaget är en lämplig komplettering till närliggande bebyggelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-09-19

Ansökan daterad 2022-05-29

Nybyggnadskarta daterad 2022-05-29

Yttrande från sökande 2022-09-15

Protokollet skickas till



Bilagor

Hur man överklagar

Signatur justerande		Utdragsbestyrkande

§ 159

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 garage
- b) [REDACTED], förhandsbesked för enbostadshus samt [REDACTED]
[REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- c) [REDACTED], Fridaskolan
- d) [REDACTED], Vindskydd
- e) Redovisning av delegationsärende
 - o [REDACTED] nybyggnad av 9 st enbostadshus, återtaget ärende
- f) Domar och överklagande

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 160

Dnr BYGG 2019-000347

Yttrande över överklagande av beslut om rättelseföreläggande för nybyggnad av stuga och barack på fastigheten [REDACTED] i Härryda kommun (Länsstyrelsens diarienummer 403-32199-2021)

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att anta yttrandet som sitt eget enligt bilaga 2.

Jäv

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

Beskrivning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden (nämnden) har av länsstyrelsen beretts tillfälle att lämna yttrande över påstående om jäv i rubricerat ärende, gällande överklagande av miljö- och bygglovsnämndens beslut 2021-05-11, dnr; 2019-000347, avseende rättelseföreläggande för nybyggnad av stuga och barack på fastigheten [REDACTED] i Härryda kommun.

Protokollet skickas till

Länsstyrelsen i Västra Götalands Län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Bilagor

Bilaga 2. Yttrande över överklagande av beslut om rättelseföreläggande för nybyggnad av stuga och barack på fastigheten [REDACTED] i Härryda kommun (Länsstyrelsens diarienummer 403-32199-2021)

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

§ 161

Dnr BYGG 2022-000350

██████████, sanktionsavgift

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden kommunicerar ██████████, organisationsnummer 559253-6543 om en byggsanktionsavgift på 38 881kr för att ha uppfört mur runt fastigheten utan bygglov och startbesked.

Upplysningar

Beslut om sanktionsavgifterna och bygglov i efterhand kommer att behandlas i ett separat beslut efter att den sökande har haft möjlighet att svara på kommunikeringen.

Om rättelse sker, dvs. det olovligt utförda tas bort, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid nästa sammanträde med byggnadsnämnden tas ingen avgift ut och ärendet avskrivs enligt 11 kap. 54 § plan och bygglagen, PBL.

Beskrivning av ärendet

2022-03-17 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 gjorde även ett tillsynsbesök på fastigheten där det kunde konstateras att muren varit bygglovspliktig. Sökande bestämde efter diskussion med bygglovsingenjör att bygglov i efterhand bör sökas. Ansökan om bygglov i efterhand för åtgärd inkom 2022-05-25. Grannhörande har skickats, ingen erinran har inkommit.

Motivering

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.

██████████ 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.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 161

Nedan följer uträkningen utifrån föreskrifter, byggsanktionsavgiften ska beräknas utifrån 2022 års prisbasbelopp som är 48 300 kr.

Beräkning

Löpmetrar	78m
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	48 300 kr (2022)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * \text{löpmetrar})$
Beräkning	$(0,025 * 48300) + (0,01 * 48300 * 78)$
Beräknad sanktionsavgift	38 881 kr

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-09-20
Karta daterad 2022-05-25
Planritning daterad 2022-05-25
Uträkning av sanktionsavgift

Protokollet skickas till

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 162

Dnr 2022KS455 400

Återlämnande av ansvar för den operativa tillsynen av samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till länsstyrelsen

Beslut

Miljö- och bygglovsnämndens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att återlämna ansvaret för den operativa tillsynen av samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till länsstyrelsen.

Miljö- och bygglovsnämndens förslag till beslut i kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt miljö- och bygglovsnämndens förslag.

Beskrivning av ärendet

För åtgärder som inte är tillståndspliktiga eller anmälningspliktiga enligt andra regler i miljöbalken gäller i många fall skyldighet att anmäla åtgärden för samråd till tillsynsmyndigheten. Av 12 kap. 6 § miljöbalken framgår att allmän anmälningsplikt gäller för den som ska bedriva en verksamhet eller utföra en åtgärd som väsentligt kan komma att ändra naturmiljön.

Härryda kommun begärde 2011 att ta över den operativa tillsynen gällande samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen överlät denna tillsyn från den 1 januari 2012 till kommunen genom beslut den 22 november 2011.

Erfarenheten av att ha denna tillsyn under tio år har visat att handläggningen inte blir tillräckligt effektiv. Förvaltningen föreslår därför att kommunen ska återlämna den operativa tillsynen av samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till länsstyrelsen. Datum för överlämnande bestäms i dialog med länsstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 9 september 2022

Ärendet

I miljötillsynsförordningen (2011:13) regleras vilken myndighet som har tillsynsansvaret enligt miljöbalken. I vissa fall då ansvaret ligger på länsstyrelsen kan ansvaret överlätas till kommunen om kommunen begär det.

Härryda kommun begärde 2011 att ta över den operativa tillsynen gällande samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen överlät denna tillsyn från den 1 januari 2012 till kommunen genom beslut den 22 december 2011.

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2022-10-04

Forts MBn § 162

Om en verksamhet eller en åtgärd, som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska en anmälan om samråd göras. Denna anmälan ska göras till den myndighet som utövar tillsynen enligt bestämmelser i 26 kap. miljöbalken eller bestämmelser som har meddelats med stöd av samma kapitel. Den myndighet som avses är länsstyrelsen, men de kan alltså överlåta ansvaret till kommunen, vilket är fallet i Härryda.

Erfarenheten av att ha denna tillsyn under tio år har visat att handläggningen inte blir tillräckligt effektiv. Från början var syftet att ta över tillsynen att få en bättre kontroll över hanteringen av schaktmassor i kommunen.

Det har blivit alltför många ärenden som rör ledningsdragningar av olika saker. Delar av dessa dragningar berör ofta olika typer av naturskyddsområden eller innebär vattenverksamhet, vilket ska hanteras av länsstyrelsen. Kommunen bedömer att hanteringen av dessa ärenden inte blir effektiv när två olika myndigheter ska hantera olika delar av samma dragning. Det mest effektiva hade varit om det var en samlad prövning och att den myndighet som hanterar den högsta prövningsnivån hanterar hela ärendet. Så är dock inte fallet utan ärendet delas upp i flera prövningar, vilket inte innebär någon effektiv hantering.

Hanteringen av schaktmassor sker idag framför allt via anmälningsplikt enligt andra paragrafer i lagstiftningen eller via klagomål. Det är ytterst sällan det blir tal om anmälan enligt 12 kap. § 6 miljöbalken.

Förvaltningen föreslår därför att kommunen utifrån ovanstående ska återlämna den operativa tillsynen av samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till länsstyrelsen. Vilket datum som är aktuellt för överlämnande bestäms i dialog med länsstyrelsen.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

§ 163

Informationsärenden miljö

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

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

- a) Redovisning av delegationsärende
 - [REDACTED] föreläggande utan vite om åtgärder mot legionellabakterier.
 - [REDACTED] förbud mot utsläpp av avloppsvatten.
- b) Domar och överklagande

§ 164

Gemensamma informationsärenden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

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

- a) Tidplan för miljö- och bygglovsnämndens sammanträden 2023

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 165

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 2022-09-21
- från miljö och hälsoskydd, MH §§ 447-495

Signatur justerande

Utdragsbestyrkande

§ 166

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

§ 167

Information från ordföranden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Grim Pedersen (M) informerar miljö- och bygglovsnämnden om följande:

- Intern kontroll

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