

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Plats och tid	Rådasjön, kommunhuset i Mölnlycke kl. 16:00-18:30
	Beslutande ledamöter Martin Tengfjord (SP) (ordförande) Grim Pedersen (M) (vice ordförande) Hans Jakobsson (C) Peter Arvidsson (-) §§111-128 (kl. 16:05 - 18:30) Gunnar Ekeröth (MP) Marcus Andersson (S) Rolf Jigfelt (KD) §§108-111 ersätter Lena Fredriksson (S) (2:e vice ordförande) Adrian Seyed Hoseini Nazari (V) §§112-128 ersätter Lena Fredriksson (S) (2:e vice ordförande) (kl. 16:10 - 18:30)
	Ej tjänstgörande ersättare Rolf Jigfelt (KD) §§112-128
	Övriga närvarande Mikael Johannison (M) (kommunstyrelsens 1:e vice ordförande, adjungerad) §§108-110 Maja Nilsson (verksamhetschef bygglov, kart- och GIS-enheten) Kennet Jonsson (miljöchef) Niclas Antonsson (miljöinspektör) §§108-113 Viann Awni Saber (miljöinspektör) §§108-113 Alexandra Runic (tillsynshandläggare) §§108-113 Ljiljana Kremenovic (miljöinspektör) §§108-113 Oskar Anlend (nämndsekreterare)
	Utses att justera Marcus Andersson
Protokollet omfattar	§§108-128
Justering	Protokollet justeras digitalt
Anslag	Justeringen av protokollet tillkännages på kommunens anslagstavla
Förvaring	Protokollet och anslagsbeviset förvaras hos kansliet, Härryda kommun

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum
2026-09-30



Sekreterare	Oskar Anlend
Ordförande	Martin Tengfjord
Justerande	Marcus Andersson

ÄRENDELISTA

- § 108 Fastställande av föredragningslistan
- § 109 Anmälan om jäv
- § 110 Information om Stjärnåsen Skyttecenter
- § 111 Information om genomfört projekt för hygieniska verksamheter
- § 112 Information om kommande projekt för förskolor och skolor hösten 2026
- § 113 Information om tillslag mot parkeringsverksamhet vid Landvetter flygplats
- § 114 [REDACTED] Byggsanktionsavgift för ibruktagande utan slutbesked
- § 115 [REDACTED], nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 116 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 117 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 118 [REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 119 [REDACTED] nybyggnad av tre enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 120 [REDACTED] nybyggnad av fem enbostadshus, ansökan om förhandsbesked
- § 121 Yttrande till kommunstyrelsen avseende förslag till kommunikationspolicy för Härryda kommun
- § 122 Sammanträdesdagar för miljö- och bygglovsnämnden 2027
- § 123 Redovisning av delegationsärenden för bygglov
- § 124 Redovisning av domar för bygglov
- § 125 Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa
- § 126 Redovisning av domar för miljö- och hälsa
- § 127 Anmälan av delegationsbeslut
- § 128 Anmälan av överklaganden

§ 108

Fastställande av föredragningslistan

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer föredragningslistan med följande ändring:

- Nytt ärende 6. Information om tillslag mot parkeringsverksamhet vid Landvetter flygplats

§ 109

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv.

§ 110

Information om Stjärnåsen Skyttecenter

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Niclas Antonsson, miljöinspektör, informerar om Stjärnåsen Skyttecenter.

§ 111

Information om genomfört projekt för hygieniska verksamheter

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Viann Awni Saber, miljöinspektör, informerar om genomfört projekt för hygieniska verksamheter.

§ 112

Information om kommande projekt för förskolor och skolor hösten 2026

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Viann Awni Saber, miljöinspektör, informerar om kommande projekt för förskolor och skolor hösten 2026.

§ 113

Information om tillslag mot parkeringsverksamhet vid Landvetter flygplats

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Alexandra Runic, tillsynshandläggare och Ljiljana Kremenovic, miljöinspektör, informerar om tillslag mot parkeringsverksamhet vid Landvetter flygplats.

§ 114

Dnr

2026MBN1

Byggsanktionsavgift för ibruktagande utan slutbesked

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 1 samt 19 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar miljö- och bygglovsnämnden att påföra ägarna [REDACTED] och [REDACTED], till fastigheten [REDACTED] en byggsanktionsavgift på 6 825 kr.

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

Redogörelse för ärendet

Den 21 maj 2025 gav miljö- och bygglovsnämnden bygglov och startbesked för tillbyggnad av enbostadshus (nedan benämnd tillbyggnaden), i ärendet med diarienummer BYGG 2025-000170. Signerad kontrollplan inkom den 21 maj 2026. Fotografier på färdigställt åtgärd inkom den 25 maj 2025. På dessa fotografier syns att tillbyggnaden är möblerad med stolar och fåtöljer samt krukväxter. Miljö- och bygglovsnämnden kan därför konstatera att tillbyggnaden tagits i bruk innan slutbesked meddelats.

Förutsättningar

Enligt 10 kap. 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Yttrande

Enligt kommunikering om förslag till beslut utskickat den 27 augusti 2026 har fastighetsägaren anmodats att, inom en period av fem (5) år från att överträdelsen begicks inkomma med yttrande (11 kap. 58 § 2 st. PBL).

Fastighetsägarna har den 8 september 2026 lämnat ett yttrande där de bestrider att tillbyggnaden tagits i bruk före slutbeskedet. De framför att möblerna placerats i tillbyggnaden för provmöblering med syfte att planera den framtida inredningen, och att denna åtgärd inte innebär att tillbyggnaden tagits i bruk.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Bemötande

Enligt mark- och miljööverdomstolens domskäl i MÖD P 1369-21 omfattas användningsförbudet av alla former av inredningsåtgärder som lämnar förutsättningar för att kunna uppehålla sig i byggnaden på ett sätt som inte har ett naturligt samband med byggnadsverkets iordningsställande. Inflyttning av lös egendom och liknande åtgärder kan accepteras endast i mycket begränsad omfattning innan byggnadsverket anses ha tagits i bruk.

Miljö- och bygglovsnämnden anser att möbleringen med bord, stolar, krukväxter och belysning är så omfattande att den inte kan accepteras.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska miljö- och bygglovsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att den åtgärd som har vidtagits är i strid med gällande regelverk och föreskrifter.

Med anledning av att det på till miljö- och bygglovsnämnden insända fotografier framkommit att tillbyggnaden möblerats med stolar, fåtöljer och krukväxter bedömer miljö- och bygglovsnämnden att tillbyggnaden har tagits i bruk utan slutbesked, i strid med 10 kap. 4 § PBL.

Byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 – 10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av kapitel 9 i PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Enligt 9 kap. 19 § 1 st. 1 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett slutbesked för ett en- eller tvåbostadshus 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsavgiftens storlek för den aktuella överträdelsen har beräknats enligt bilaga och uppgår till 6 825 kr för att ha tagit tillbyggnaden på 30,3 kvm i bruk utan slutbesked.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet inte står i rimlig proportion till överträdelsen som har begåtts. Vid prövningen ska enligt andra stycket särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om den av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Eftersom avgiftsskyldigheten vad gäller byggsanktionsavgifter bygger på ett strikt ansvar avser befrielsegrunderna omständigheter som i huvudsak kan hänföras till den avgiftsskyldige själv. Enligt förarbeten och praxis, se prop. 2012/13:104 s. 9-10 och Mark och miljööverdomstolens dom 2023-05-31 i mål nr P 1565-22, kan exempel på dessa situationer

Sammanträdesdatum
2026-09-30

vara när byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid eller överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller inte. Ingen av de nämnda situationerna är aktuella i detta fall och det har inte heller framkommit någon annan omständighet som innebär att byggsanktionsavgiften ska sättas ned. Därmed anses förutsättningarna för nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL inte uppfyllda.

Handlingar som ingår i beslutet

- Tjänsteskrivelse 9 september 2026 - Dnr BYGG 2026-000217
- Beräkning byggsanktionsavgift, daterad 2026-08-28
- Startbesked i ärende BYGG 2025-000170
- Mail med insända fotografier, daterad 2026-05-25
- Yttrande, daterad 2026-09-08

Bilaga

Hur man överklagar.

**[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. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov.
2. Placering och riktning av byggnader på tomten skall anpassas efter områdets tradition och framför allt till angränsande kulturmiljö på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED].
3. Byggnaderna skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och skall ges byggnadshöjder och proportioner i överensstämmelse med områdets tradition.
4. Fasader skall utföras med träpanel eller annat material som anknyter till den äldre byggnadstraditionen på platsen.
5. Färgsättning skall anpassas efter områdets tradition eller till fastigheternas skogskaraktär. Fasader på huvudbyggnader skall målas med ljus (inte obruten vit) eller faluröd färg alternativt utföras i omålat trä eller fasad struken med järnvitriol eller likvärdig behandling som ger ett naturtroget uttryck. Vid ljus fasad bör fönsterbågar eller foder ha avvikande kulör. Fasader på komplementbyggnader skall målas med faluröd färg alternativt utgöras av omålat trä, järnvitriol eller med likvärdig behandling.
6. Huvudbyggnad skall utföras med sadeltak och täckas med takpannor i lertegel. Taklutning skall vara mellan 27 och 38 grader. Alternativt taktäckning är vegetativt såsom torv eller sedumtak.
7. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader. Tillskapandet av plana ytor ska ske genom gradvis terrassering av tomten och med hänsyn till angränsande kulturmiljö.
8. En förutsättning för bygglov är att befintliga luftledningar som går genom tomterna flyttas. Vid flytt av luftledningar ska Vattenfall AB:s villkor följas. Nya ledningar får inte innebära ingrepp i kallmurad stenmur mot fastighet [REDACTED]. Det ska också lämnas en passage för att möjliggöra för allmänheten att ta sig från vägen ner till vandringsstråket utmed bäcken.
9. Anläggning av bostadstomter samt avlopp får inte påverka bäcken på den västra fastigheten. Enskild avloppsanläggning ska utföras med hög skyddsnivå vid närmre avstånd än 20 meter till bäcken.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 41 och 42 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas innan bygglov har beviljats och startbesked getts.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap. 42 § PBL.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inkom 2025-12-23 och kompletterades senast 2026-08-24. Befintlig fastighet är på cirka 22 983 m² och planerade avstyckningar är på cirka 1 453 respektive 1 468 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via befintlig väg.

Fastigheten är belägen i området Stockabäck cirka 4 km söder om Rävlanda tätort, öster om Storåns dalgång. Fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse. I den närmsta omgivningen finns enstaka gårdar och friliggande enbostadshus belägna i gränsbygd mellan öppna landskap och skogsbygd. Platsen för ansökan är skogsmark som sluttar relativt brant åt söder. Skogen består främst av gran, björk och tall.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2012), som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning landsbygd. Ett landområde utmed bäcken, söder om förslagna tomter, är utpekad i kommunens naturvårdsplan med hänsynsnivå 1 och 2 och omfattas av strandskydd. I ny antagen, men inte lagakraftvunnen, översiktsplan (ÖP 2026) pekas området ut som landsbygd.

Riktlinjerna för området är att pågående markanvändning förutsätts främst fortgå. I området kan en utveckling av verksamheter kopplat till jord- och skogsbruk, besöksnäring, gröna- och blå näringar, anläggningar till rekreation och friluftsliv, viss produktion kopplat till landsbygd med mera ske. Det finns också möjlighet till mindre komplettering av bostäder kopplat till sammanhållen bebyggelse.

Vid prövning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till bland annat allmänna intressen, påverkan på biologisk mångfald, kulturmiljö, landskapsbild, kommunikationer, skyddsavstånd, störningar, energiproduktion samt om det är möjligt att anordna tillfarter och teknisk försörjning. Prövning av ändrad användning av jordbruksmark ska ske enligt miljöbalken och rättspraxis.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

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 § 125/2024-10-17, 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 både översiktsplan och de av kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked, enligt ovan.

Bebyggelsetryck

Bebyggelsetryck beskriver hur ett visst område är exploaterat eller eftertraktat för ny bebyggelse. Ett högt bebyggelsetryck innebär att efterfrågan på ny bebyggelse är stor inom ett visst område. Bedömningen av om det finns ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt.

Bebyggelsetrycket inom Stockagärde bedöms i nuläget vara lågt.

Avlopp, vatten och avfall

Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa enligt inlämnat förslag. På den västra tomten finns en bäck i sydnordlig riktning. Den leder ner vatten till Storån som är av hög skyddsklass. Vid närmre placering av avloppsanläggningen än 20 meter till bäcken ställs högre krav på vilken typ av avloppsanläggning som är möjlig att anlägga.

Inför kommande ansökan om bygglov ska sökanden säkerställa att tillfartsväg och tekniska anläggningar utformas så att krav för avfalls- och slamtömning kan uppfyllas. Avståndet mellan slambilens uppställningsplats och tömningspunkten för den enskilda avloppsanläggningen bör inte överstiga 20 meter.

Tillfartsvägen till fastigheten ska uppfylla avfallsföreskrifter och vara minst 3,5 meter bred. Om vägen utgör en återvändsgata ska den förses med en vändmöjlighet på aktuella fastigheter. Sökande behöver i bygglovsansökan redovisas vändplan i slutet av återvändsgatan för att körvägen ska vara farbar för sop- och slambil.

Strandskydd

Föreslagna tomter angränsar till strandskyddat område i söder.

Jord- och markförhållanden

Den västra tomten har en jordart av sandig morän. Den östra tomten utgörs av sandig morän såväl som isälvsediment.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Jordarten isälvsediment har generellt sett bra bärighet. Detta syns tydligt historiskt då ofta äldre bebyggelse och gamla vägar återfinns på just isälvsavlagringar. Vid byggnation på isälvsediment kan det också finnas risk för radonhaltig jordluft, vilket gör att dyrare byggmetoder krävs.

Sandig morän anses generellt sett ha bra bärighet. Moränens sammansättning kan dock variera kraftigt från finkorniga leriga/siltiga moräner till grovkorniga sandiga/grusiga moräner. Det finns även risk för skred och slamströmar i finkorniga moräner. Viktigt att ta i beaktningar är också, att även om moränen i markytan är blockhaltig och har en grovkornig sammansättning så kan sammansättningen hos moränen på djupet vara mer finkornig. Grovkorniga grusiga moräner kan innehålla radonhaltig jordluft, vilket gör att särskilda byggmetoder krävs. Morän är Sveriges vanligast jordart (SGU).

Stabiliseringskartering kan behöva utföras inför ansökan om bygglov.

Kulturmiljö och anpassning till landskapet

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde Storåns dalgång enligt Härryda kommuns kulturmiljöprogram. Kulturmiljöområdet är värderat som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL. Inom ett sådant område gäller förvanskingsförbud. Fastigheten omfattas inte av områdesbestämmelser för Storåns dalgång eller av riksintresse för kulturmiljövården.

Områdets kulturvärden beskrivs följande: ”I Storåns dalgång har både kulturlandskap och bebyggelse ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Det natursköna odlingslandskapet har bibehållit sitt äldre bebyggelsemönster, vägnät och hägnadssystem. Bebyggelsen är framvuxen under en lång tidsrymd och framvisar både äldre och yngre hustyper i flera kompletta gårdar och byar.”

Aktuell fastighet [REDACTED] angränsar i öster till en mindre gårds- eller torpenhet [REDACTED] med byggnader såsom mangård och ekonomibyggnader placerad på åsläge med omgivande odlings- och hagmarker som sluttar ner mot skogen där en fornlämningsklassad kvarnlämning (L2021:4954) finns registrerad utmed bäcken. Miljön bedöms vara särskilt kulturhistoriskt intressant.

Viktiga karaktärsdrag inom närområdet:

- Traditionellt bebyggelsemönster med bebyggelsen belägen utmed vägar och på åslägen/moränryggar.
- Äldre gårdar och torplägen med traditionell utformning av agrar karaktär.
- Öppna odlings- och hagmarkerna omgivna av kallmurade stenmurar som angränsar till skogsmark.

Villkor har utformats för hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas hänsyn till områdets karaktärsdrag enligt de rekommendationer och förhållningssätt som framgår i Härryda kommuns kulturmiljöprogram, antaget 2022.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Biotopskydd:

De kvarvarande biotoperna besitter i de flesta fallen kulturvärden samt utgör värdefulla livsmiljöer för växt- och djurarter i ett i övrigt påverkat landskap. Längst i öster på aktuell fastighet finns en stenmur och odlingsröse som angränsar till jordbruksmark (jordbruksmarkskartläggningen 2020) hörande grannfastigheterna med äldre gårds/torpenhet på [REDACTED]. Det är möjligt att stenmuren och odlingsröse utöver kulturvärdet 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 placering av luftledningar angränsar till stenmuren. Ingrepp i muren ska undvikas. Tillstånd måste sökas från länsstyrelsen före eventuella åtgärder som kan påverka eller skada mur och röse.

Natur

Fastigheten ligger inom område som angränsar till riksintresse för naturvård/friluftsliv utmed Storåns dalgång. Området omfattas av hänsynsnivå 4 (grönt stråk längs Storåns dalgång) i Naturvårdsplanen.

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.

Remiss har skickats till kommunekolog som framför att området inte har några höga naturvärden. Avrinningen sker till Stockabäcken söder om tomterna. Stockabäcken har öring och naturvärdesklass 2 i Naturvårdsplanen. Det är viktigt med bra rening innan vatten når bäcken. Hänsyn behöver tas till stenmur och odlingsröse i öster som omfattas av generellt biotopskydd.

Framkomlighet till tomt

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

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 94 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda grannar.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 74 § PBL ska förhandsbesked ges om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL samt om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. PBL.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Bedömningen är att den föreslagna bebyggelsen, till sin omfattning och lokalisering, kan anses utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsestruktur under förutsättning att nya byggnaders placering, orientering, volym, proportioner, material och färgsättning anpassas till området och platsens naturliga förutsättningar och att villkoren i beslut om förhandsbesked följs.

Åtgärden bedöms vara förenlig med generella rekommendationer för ny bebyggelse på landsbygden enligt Härryda kommuns kulturmiljöprogram.

Sammanfattningsvis bedöms ansökan vara lämplig med avseende på befintlig bebyggelsestruktur och tomtstorlek. Det finns möjlighet att ordna vatten- och avlopp, väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter. Ansökan är till stora delar förenlig med översiktsplanens riktlinjer samt följer de principer för förhandsbesked som antagits av kommunfullmäktige i § 82/2018-05-02.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 3 september 2026 - Dnr BYGG 2025-000706
- Ansökan daterad 2025-12-23
- Situationsplan daterad 2026-08-24
- Marksektionsritningar 2026-08-24, 2026-08-19
- Yttrande från räddningstjänst 2026-05-12
- Yttrande från Vattenfall AB 2026 -07-01
- Synpunkter från kommunekolog daterad 2026-04-15
- Synpunkter från miljö- och hälsoskydd daterad 2026- 04-24

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar

§ 116

Dnr

2026MBN1

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

Beslut

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

1. Godkänd VA- ansökan inför bygglov.
2. Nya byggnader ska anpassas till befintliga marknivåer och minimera förändringar av befintliga marknivåer genom sprängningar och/eller uppfyllnader.
3. Föreskrifter i bullerutredning ska följas. Uteplats får inte ordnas på norra eller östra sidan huset enligt inlämnat förslag.

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 41 och 42 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas innan bygglov har beviljats och startbesked getts.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap. 42 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 145 m² i en våning inkom 2026-06-01 och kompletterades senast 2026-08-12. Befintlig obebyggd fastighet är på cirka 1 532 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Backatorpsvägen.

Fastigheten är belägen i området Landvetters-backa cirka två km öster om Landvetters gamla centrum. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. Området är tätbebyggt med villabebyggelse. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av ett obebyggt, träd- och slybevuxen lucktomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2012), som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning utvecklingsområde samt utbyggnadsområde på kort sikt. I ny antagen, men inte

Sammanträdesdatum
2026-09-30

lagakraftvunnen, översiktsplan (ÖP 2026) pekas området ut som sammanhängande bostadsbebyggelse. Riktlinjerna inom områden med sammanhängande bostadsbebyggelse lyder följande:

Inom området finns möjlighet till viss komplettering av bostäder och service. En utveckling som stärker förutsättningar för lokal handel, annan kommersiell och offentlig service samt hållbart resande är särskilt viktigt. En utveckling kan tillåtas där det finns tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, tillgängliga tillfartsvägar, vatten och avlopp eller där det tillskapas i samband med utvecklingen.

En utveckling ska bidra till att skapa mer sammanhängande orter och strukturer. Flertalet områden utgör viktiga miljöer för kommunens invånare, vilket ställer krav på god gestaltning och utformning av bebyggelse och utemiljöer.

I större del av områdena är tätortsutveckling prioriterad och en viktig del i den framtida försörjningen av bostäder med tillgång till kollektivtrafik, infrastruktur samt tekniska försörjningssystem. Ansökan bedöms förenlig med översiktsplanen.

Bebyggelsetryck

Bebyggelsetryck beskriver hur ett visst område är exploaterat eller eftertraktat för ny bebyggelse. Ett högt bebyggelsetryck innebär att efterfrågan på ny bebyggelse är stor inom ett visst område. Bedömningen av om det finns ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt.

I Landvetters-backa råder ett högt bebyggelsetryck. Många förhandsbesked har sökts och beviljats inom området. Ett stort bebyggelsetryck kan ibland utgöra grund för att hänvisa till plankravet, eftersom enskilda byggåtgärder annars kan försvåra en framtida samordnad planering av området och övrig samhällsservice. Syftet är att säkerställa en långsiktigt lämplig utveckling av bebyggelsen och att olika intressen kan vägas samman.

Så kallade lucktomter kan i vissa fall bedömas som lämpliga för ny bebyggelse även inom områden med högt bebyggelsetryck. Aktuell fastighet bedöms utgöra en lucka i en bebyggelserad med tomtstorlek väl anpassad till områdets bebyggelsestruktur. Sammanfattningsvis bedöms det lämpligt att bebygga en redan avstyckad fastighet som utgör en lucktomt, inom verksamhetsområde för kommunalt VA, där det redan finns ett fungerande vägnät och närhet till service.

Avlopp, vatten och avfall

Fastigheten 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 på Backatorpsvägen intill tomtens östra del.

Trafikbuller

En framtagen bullerutredning visar att fastigheten berörs av trafikbuller och att byggnationen klarar bullerförordningens krav.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Beräknade ekvivalent ljudnivåer vid fasad (fritt fälts värden) ligger som högst i intervallet 55-60dB LAeq (dygnsekvivalentnivå) och därmed uppfyller förordning 2015:216 bestämmelse §3 första stycket 1 både nu och vid prognosen år 2045. Uteplats är möjligt i anslutning till den södra eller västra delen av föreslaget hus.

Jord- och markförhållanden

Fastigheten har jordarten isälvssediment. Jordarten har generellt sett bra bärighet. Detta syns tydligt historiskt då ofta äldre bebyggelse och gamla vägar återfinns på just isälvsavlagringar. Vid byggnation på isälvssediment kan det också finnas risk för radonhaltig jordluft, vilket gör att dyrare byggmetoder krävs.

Framkomlighet till tomt

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

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 94 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit från berörda grannar.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 74 § PBL ska förhandsbesked ges om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL samt om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. PBL.

Sammanfattningsvis bedöms ansökan vara lämplig med avseende på befintlig bebyggelsestruktur och tomtstorlek. Tomten utgör en redan avstyckad lucktomt som saknar natur- och kulturvärden. Det finns möjlighet till kommunal VA-anslutning, väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm. Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

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.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 2 september 2026 - Dnr BYGG 2026-000220
- Ansökan daterad 2026-06-01
- Situationsplan daterad 2026-08-12
- Bullerutredning daterad 2026-08-12
- Yttrande från räddningstjänst 2026-07-06
- Yttrande från Härryda vatten och avfall AB 2026-06-10

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar

§ 117

Dnr

2026MBN1

[REDACTED] nybyggnad av ett enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inkom 2026-06-08 och kompletterades senast 2026-09-07. Befintlig fastighet är på cirka 2 014 m² och planerad avstyckning är på cirka 1 006 m². Tillfartsväg till fastigheten planeras ske via Pinntorpsvägen.

Fastigheten är belägen i området Tahult cirka 2 km norr om Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsbebyggelse. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en bebyggd tomt, tidigare avstyckad från [REDACTED]

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2012), som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning *Omvandlingsområde på lång sikt*. I ny antagen, men inte lagakraftvunnen, översiktsplan (ÖP 2026) pekas området ut som *Sammanhängande bostadsbebyggelse*.

Bebyggelsetryck

Bebyggelsetryck beskriver hur ett visst område är exploaterat eller eftertraktat för ny bebyggelse. Ett högt bebyggelsetryck innebär att efterfrågan på ny bebyggelse är stor inom ett visst område. Bedömningen av om det finns ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt. Bebyggelsetrycket inom Tahult bedöms vara stort. Flertal ansökningar för förhandsbesked samt bygglov har inkommit, det finns generellt ett stort intresse för avstyckningar inom Tahult.

Ett högt bebyggelsetryck kan ibland utgöra grund för att hänvisa till plankravet, eftersom enskilda byggåtgärder annars kan försvåra en framtida samordnad planering av området och övrig samhällsservice. Syftet är att säkerställa en långsiktigt lämplig utveckling av bebyggelsen och att olika intressen kan vägas samman.

Avlopp, vatten och avfall

Det finns ett tillstånd för en avloppsanläggning för två hushåll på tomten.

Natur och friluftsliv

Fastigheten ingår inte i naturvårdsplanen, men östra delen ingår i Skogsstyrelsens sumpskogsinventering och Lundsmossen, våtmarken öster om ingår i kartläggningen 2021 av påverkade våtmarker. Våtmarken är även utpekad i kartläggningen som restaurerbar. Fältbesök har genomförts. Inga särskilda naturvårdsarter finns sedan tidigare noterade på platsen i Artportalen år 2000–2025 (oktober), men det betyder inte att arter inte kan förekomma utan bara att de inte är noterade.

Dagvatten och skyfall

Det råder generellt risk för skyfall inom området för både 100- samt 500-årsregn.

Framkomlighet till tomt

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

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 94 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 74 § PBL ska förhandsbesked ges om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL samt om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. PBL.

Fastigheten är belägen inom Tahult. I omgivningen finns huvudsakligen bostadsbebyggelse. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en redan bebyggd tomt som tidigare avstyckats från [REDACTED]. Den nya avstyckningen föreslås bakom det nybyggda enbostadshuset med en infart från Pinntorpsvägen via befintlig tomt till ny föreslagen tomt. I Tahult råder högt bebyggelsetryck, det höga bebyggelsetrycket innebär att ett enskilt förhandsbesked kan få betydelse för områdets fortsatta utveckling, särskilt när det finns flera fastigheter med liknande förutsättningar. För tidigare ansökningar om förhandsbesked inom området har så kallade lucktomter beviljats, trots områdets höga bebyggelsetryck. Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Aktuellt förslag bedöms inte vara en lucktomt.

Förvaltningen anser att förslaget inte bör bedömas enbart utifrån den enskilda platsen, utan även utifrån förekomsten av flera fastigheter med liknande förutsättningar, där fastigheternas storlek, struktur och utformning samt hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till befintliga

Sammanträdesdatum
2026-09-30

byggnader behöver beaktas. För den aktuella ansökan finns det i området totalt cirka 48 fastigheter. Endast fyra av dessa är mindre än 1 300 kvm. Förslaget innebär att de föreslagna fastigheterna bli cirka 1 010 kvm vardera. Bebyggelsestrukturen är även särskilt tydlig. Befintliga bostadshus är i huvudsak placerade mot gata. Endast omkring en av de 48 fastigheterna är inte direkt orienterad mot en gata. Den sökta åtgärden skulle innebära att bostadsbebyggelse placeras bakom den befintliga bebyggelsen och därmed avvika från rådande bebyggelsestruktur. Det finns bedömningsvis ett 20-tal fastigheter som skulle kunna styckas av på ett liknande sätt som den sökta åtgärden. Resultatet riskerar då att bli en ny rad av bebyggelse och en successiv förändring av områdets nuvarande struktur, skala samt en betydande påverkan på stads- och landskapsbilden och infrastruktur.

Kombinationen av tomtstorleken, den avvikande placeringen och det stora antalet fastigheter som potentiellt kan byggas på motsvarande sätt innebär att åtgärden kan få en betydligt större effekt på områdets framtida utveckling än vad som framgår av den enskilda avstyckningen. En sådan risk för upprepning och ytterligare förtätning kan innebära att bebyggelseutvecklingen kan behövas regleras genom detaljplan. Infrastruktur som vägar, vatten och avlopp, dagvatten m.m. kan behöva beaktas i en samlad bedömning av områdets framtida utveckling. Effekten på dessa strukturer blir väsentligt större än effekten av den enskilda åtgärden. Det är i dagsläget oklart vilken kapacitet den befintliga infrastrukturen har samt hur mycket ytterligare belastning den tål.

Den nordöstra delen av fastigheten ingår dessutom i Lundsmossen. Våtmarken är utpekad som restaurerbar. Den föreslagna bebyggelsen innebär att ett bostadshus placeras nära våtmarken och utgör en risk för påverkan på våtmarken. Exploateringen innebär hårdgjorda ytor och påverkan på markens naturliga vattenförhållande. Området har dessutom generell risk för skyfall vid både 100- och 500-årsregn. Vid en utveckling där flera fastigheter byggs på motsvarande sätt blir den sammanlagda effekten av hårdgjorda ytor och förändrade avrinningsförhållanden mer väsentlig.

Vid en samlad bedömning anses den sökta åtgärden inte utgöra en sådan begränsad komplettering av befintlig bebyggelse som lämpligen kan provas genom förhandsbesked. Bedömningen grundas inte enbart på den enskilda platsens förutsättningar, utan på områdets höga bebyggelsetryck samt risken för att åtgärden följs av liknande exploatering på andra fastigheter. Förvaltningen bedömer att bebyggelseutvecklingen bör hanteras samlat och att planläggning bör föregå en sådan förtätning som inte kan betraktas som en lämplig lucktomt.

Ansökan uppfyller inte kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden uppfyller inte kraven på lämplig placering och användning av mark med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Förutsättningarna för att bevilja positivt förhandsbesked är därmed inte uppfyllda och förhandsbesked kan därför inte beviljas.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 3 september 2026 - Dnr BYGG 2026-000239
- Ansökan daterad 2026-06-08
- Situationsplan daterad 2026-08-03
- E-postmeddelande från sökande daterad 2026-08-03
- Synpunkter från kommunekolog daterad 2025-11-07

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar

§ 118

Dnr

2026MBN1

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

Beslut

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

1. Godkänd VA-ansökan 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 positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 41 och 42 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas innan bygglov har beviljats och startbesked getts.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap. 42 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inkom 2026-04-30 och kompletterades senast 2026-06-12. Befintlig fastighet är på cirka 1 772 m² och planerad avstyckning är på cirka 900 m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Brunnbergsvägen.

Fastigheten är belägen i området [REDACTED] cirka 2,5 km söder om Landvetter. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsbebyggelse. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en bebyggd tomt.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2012), som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning *Utbyggnadsområden på kort sikt*. I ny antagen, men inte lagakraftvunnen, översiktsplan (ÖP 2026) pekas området ut som *Sammanhängande bostadsbebyggelse*.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

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 § 125/2024-10-17, 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.

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

Bebyggelsetryck

Bebyggelsetryck beskriver hur ett visst område är exploaterat eller eftertraktat för ny bebyggelse. Ett högt bebyggelsetryck innebär att efterfrågan på ny bebyggelse är stor inom ett visst område. Bedömningen av om det finns ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt.

I Landvetters-backa råder ett högt bebyggelsetryck. Många förhandsbesked har sökts och beviljats inom området. Ett stort bebyggelsetryck kan ibland utgöra grund för att hänvisa till plankravet, eftersom enskilda byggåtgärder annars kan försvåra en framtida samordnad planering av området och övrig samhällsservice. Syftet är att säkerställa en långsiktigt lämplig utveckling av bebyggelsen och att olika intressen kan vägas samman.

Avlopp, vatten och avfall

Fastigheten ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Härryda Vatten & Avfall AB har gjort bedömningen att fastigheten kan få kommunalt vatten och avlopp.

Inför kommande ansökan om bygglov ska sökanden säkerställa att tillfartsväg och tekniska anläggningar utformas så att krav för avfalls- och slamtömning kan uppfyllas. Avståndet mellan slambilens uppställningsplats och tömningspunkten för den enskilda avloppsanläggningen bör inte överstiga 20 meter.

Tillfartsvägen till fastigheten ska uppfylla avfallsföreskrifter och vara minst 3,5 meter bred. Om vägen utgör en återvändsgata ska den förses med en vändmöjlighet. Sökande behöver i bygglovsansökan redovisas vändplan i slutet av återvändsgatan för att körvägen ska vara farbar för sop- och slambil.

Jord- och markförhållanden

Marken består av urberg, enligt kartsystemet. Ur bärighet och stabilitetssynpunkt så anses det generellt vara bra att bygga på berg.

Framkomlighet till tomt

Remiss har skickats till räddningstjänsten för synpunkter gällande risk och framkomlighet till fastigheten. Räddningstjänsten har inget att erinra.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 94 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Inga synpunkter har inkommit. Vägföreningen har dock skickat en påminnelse om att fastigheten inte får leda ut något vatten på vägen.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 74 § PBL ska förhandsbesked ges om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL samt om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. PBL.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Omgivningen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse och den föreslagna avstyckningen utgör en del av en redan bebyggd tomt. Den sökta åtgärden innebär en komplettering av befintlig bebyggelsestruktur.

Det råder ett högt bebyggelsetryck i Landvetters-backa. Ett högt bebyggelsetryck kan medföra att plankrav aktualiseras. I detta fall bedöms emellertid åtgärden inte medföra sådana krav. Den föreslagna bebyggelsen sker inom ett etablerat bebyggelseområde, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och med utbyggd infrastruktur. Vid den samlade lokaliseringsprövningen har särskilt beaktats att det finns förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen är lämplig för bostadsändamål. Det finns möjlighet till kommunal VA-anslutning, väganslutning, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm. Åtgärden bedöms även vara förenlig med kommunens antagna principer för förhandsbesked. 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.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 8 september 2026 - Dnr BYGG 2026-000016
- Ansökan daterad 2026-06-12
- Situationsplan daterad 2026-04-30
- Yttrande från HVAAB daterat 2026-05-08
- Synpunkter från Härryda Avfall
- Yttrande från vägförening 2026-08-31
- Yttrande från räddningstjänst daterat 2026-09-10

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar

§ 119

Dnr

2026MBN1

[REDACTED] 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 avloppsansläggning 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 positivt förhandsbesked enligt 9 kap 41 och 42 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär inte att den tillåtna åtgärden får påbörjas innan bygglov har beviljats och startbesked getts.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 42 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av ett tre enbostadshus inkom 2026-03-12 och kompletterades senast 2026-06-08. Befintlig fastighet är på cirka 64700m² och planerad avstyckning är på cirka 1300m² styck. Tillfartsväg till fastigheterna sker via en ny intern väg från Bårhultsvägen som kommer att anläggas för att ge tillgång till samtliga planerade tomter.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2012), som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde som pekas ut som övrig mark, huvudsakligen skogsbruk. I ny antagen, men inte lagakraftvunnen, översiktsplan (ÖP 2026) pekas området ut som kan utredas för verksamhet, i anslutning till utvecklingsområde och landsbygd.

Efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren i Härryda kommun. Det finns en politisk vilja i kommunen att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Kommunfullmäktige har antagit principer om förhandsbesked i § 125/2024-10-17, 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.

Bebyggelsetryck

Bebyggelsetryck beskriver hur ett visst område är exploaterat eller eftertraktat för ny bebyggelse. Ett högt bebyggelsetryck innebär att efterfrågan på ny bebyggelse är stor inom ett visst område. Bedömningen av om det finns ett bebyggelsetryck ska innefatta en framtidsaspekt.

Inom delar av Håltåsområdet rådet det ett högt bebyggelsetryck i form av att det ansökts och beviljats ett antal förhandsbesked inom området. Dock inte i det aktuella området som benämns Kärret.

Avlopp, vatten och avfall

På jordartskartan består marken i området av torv och i högre terräng sandig morän. Det är hög skyddsnivå för utsläpp från enskilda avlopp både ur Miljöskydds- och hälsoskyddsynpunkt, så ett eller flera minireningsverk eller motsvarande med fosforfällning behövs. Större delen av de tänkta tomterna utgörs av ganska tät våtmarksskog eller ”sumpskog” med mycket undervegetation och ytnära grundvatten/markvatten. Om marken ska byggas och vatten och avlopp anordnas kommer omfattande markutfyllnad att behövas och ett gemensamt minireningsverk för de tre tomterna, placerat enligt ingivet förslag kommer att behöva höjas upp rejält ovan bef marknivå. Avledning av renat avloppsvatten kan ske åt öster/nordöst i befintlig bäck. Förvaltningen bedömer att avlopp går att lösa.

Inför kommande ansökan om bygglov ska sökanden säkerställa att tillfartsväg och tekniska anläggningar utformas så att krav för avfalls- och slamtömning kan uppfyllas. Avståndet mellan slambilens uppställningsplats och tömningspunkten för den enskilda avloppsanläggningen bör inte överstiga 20 meter.

Tillfartsvägen till fastigheten ska uppfylla avfallsföreskrifter och vara minst 3,5 meter bred. Om vägen utgör en återvägdsgata ska den förses med en vändmöjlighet. Sökande har bekräftat en vändplan i slutet av återvägdsgatan för att körvägen ska vara farbar för sop- och slambil.

Tillstånd från annan myndighet

Fornminnen:

Fastigheten berörs av fornminnesområde (fornlämningsområde till L1969:7062 och L1969:7825 inom fastigheten [REDACTED]). Länsstyrelsen har beviljat tillstånd för ingrepp i fornlämning.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 94 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna [REDACTED] med följande sammanfattade synpunkter:

- Befintlig brevlådeställning är full och behöver byggas ut för att ge plats åt fler brevlådor.
- Vägen bedöms behöva rustas upp och breddas för att klara den ökade trafiken och större fordon och fastighetsägarna anser att kostnaderna för upprustning och breddning bör bäras av de nya fastigheter som kommer att använda vägen och att dessa även bör delta i vägens framtida skötsel.

Motivering till beslut

Enligt 9 kap. 74 § PBL ska förhandsbesked ges om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ PBL samt om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. PBL".

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska detaljplan upprättas när det behövs för att reglera markens användning i ett sammanhang.

Den föreslagna åtgärden omfattar tre bostadstomter i anslutning till befintlig sammanhållen bostadsbebyggelse i området. Bebyggelsen utgör en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen och kan provas inom ramen för förhandsbesked och efterföljande bygglovsprövning. Åtgärden bedöms därför inte medföra ett sådant planläggningsbehov att detaljplan krävs.

Det föreligger ett tydligt allmänt intresse av att tillgodose kommunens bostadsbehov. Politisk vilja i Härryda kommun möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område eftersom efterfrågan på bostäder har ökat under de senaste åren. I avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram har kommunfullmäktige antagit principer om förhandsbesked i § 125/2024-10-17. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. De generella förutsättningarna för dessa principer om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse vilket denna etablering gör. Den aktuella platsen bedöms utgöra en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse vid området Kärret. I det aktuella förslaget kompletteras området och sluter samman bebyggelsestrukturen.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 7 september 2026 - Dnr BYGG 2026-000084
- Fullmakt daterad 2026-03-12
- Rev ansökan daterad 2026-06-08
- Rev situationsplan daterad 2026-06-08
- E-post daterad 2026-06-08
- Beslut från Länsstyrelsen 2026-07-30
- Yttrande från grannar 2026-08-12
- Yttrande från grannar 2026-08-14

Protokollet skickas till



Bilaga

Hur man överklagar

§ 120

Dnr

2026MBN1

[REDACTED] nybyggnad av fem enbostadshus, ansökan om förhandsbesked

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att tillåta ansökan på den avsedda platsen med följande motivering:

Grundläggande förutsättningar är klarlagda såsom väganslutning, kommunalt vatten och avlopp, avfallshantering, dagvatten och närhet till kollektivtrafik.

Övriga krav hanteras i bygglovsskedet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från [REDACTED] om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus inkom 2025-06-30. Befintlig fastighet är på 11268m². Tillfartsväg till fastigheten sker via [REDACTED], och inkluderar en vändplats.

Fastigheten är belägen i området Skårtorp, i närheten av Chalmers Golfbana. Marken för ansökan utgör obebyggd mark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP2012), som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde som pekas ut som ett omvandlingsområde på kort sikt (inom tio år), golfbanan pekas ut som ett friluftsområde. I ny antagen, men inte lagakraftvunnen, översiktsplan (ÖP 2026) pekas området ut som sammanhängande bostadsbebyggelse och det finns möjlighet till viss komplettering av bostäder och service inom dessa områden.

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 § 125/2024-10-17, vilka gäller i avvaktan på att en ny översiktsplan tas fram. Dessa principer möjliggör en ökad bostadsbyggnation utanför planlagt område i hela kommunen. Principerna om förhandsbesked innebär att nya bostäder ska ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid avstyckning av nya fastigheter ska man också säkerställa tillräcklig tomtyta för bland annat enskild VA-lösning och infrastruktur. Ansökan har prövats i enlighet med de av kommunfullmäktige antagna principerna för förhandsbesked, enligt ovan.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Bebyggelsetryck

Ett högt bebyggelsetryck innebär att efterfrågan på ny bebyggelse är stor inom ett visst område.

Sammantaget har det under första halvan av 2020-talet ansökts om ett 20-tal nya bostäder i området, och flera förfrågningar inför inlämnande av ansökningar om förhandsbesked i omedelbar närhet till golfbanan. Förvaltningen gör härmed bedömningen att högt bebyggelsetryck råder för aktuellt närområde, och mer specifikt just runt golfbanan. Det medför krav på planläggning, där frågan om kommunalt VA, trafiksäkerhet samt boendemiljö kan hanteras.

Detaljplan

För området golfbanan finns ett beviljat planbesked för utbyggnad av bostäder. Sökande i detta ärende har fått möjlighet att ingå i detaljplanprocessen men valt att få sin ursprungliga ansökan prövad av miljö och bygglövsnämnden.

VA

Hvaa är positiva till en anslutning och ser inga hinder för förslagna tomter att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. HVAA menar också att det därtill kommer finnas möjlighet för övriga grannar som ej är anslutna kommunalt att ansluta sig.

För fastigheten [REDACTED] bedöms att ett positivt förhandsbesked skulle kunna beviljas först när kommunen på sikt tagit fram en utbyggnadsstrategi för VA samt tagit ett helhetsgrepp för detta omvandlingsområde. Förvaltningen gör bedömningen av att det finns ett behov för ett helhetsgrepp inom området gällande långsiktig vatten- och avloppsförsörjning, för trafik och ny potentiell exploatering.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 94 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från ägarna till [REDACTED]. Båda parter lyfter risker med felriktade golfbollar och störningar från anläggningen. [REDACTED] motsätter sig inte bebyggelsen i sig under förutsättning att byggherren bekostar erforderliga skyddsåtgärder, såsom skyddsnät. Ägaren till [REDACTED] avstyrker däremot åtgärden och ifrågasätter tomtens lämplighet med hänvisning till återkommande incidenter med golfbollar, behovet av att utvärdera skyddsnäten över tid samt att tillkommande trafik försämrar trafiksäkerheten och överbelastar det lokala vägnätet.

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 ska även gå att förena

Sammanträdesdatum
2026-09-30

med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Samlad bedömning

Grundläggande förutsättningar är klarlagda såsom väganslutning, kommunalt vatten och avlopp, avfallshantering, dagvatten och närhet till kollektivtrafik. Övriga krav hanteras i bygglovsskedet. Plankravet motiveras ej på grund av att förutsättningar är klarlagda och angränsade område är redan ianspråktaga. Plankravet står ej heller i proportion till ansökan.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

- Tjänsteskrivelse 11 augusti 2026 - Dnr BYGG 2025-000429
- Ansökan daterad 2025-06-30
- Situationsplan daterad 2025-06-30
- Situationsplan daterad 2025-06-30
- Situationsplan daterad 2025-06-30
- Fotografi daterat 2025-06-30
- Fotografi daterat 2025-06-30
- VA-ritning daterad 2025-06-30
- Skrivelse daterad 2025-06-30
- E-postmeddelande från HVAAB daterat 2026-02-06
- E-postmeddelande från sökande daterat 2026-06-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår med instämmande av Peter Arvidsson (-), Grim Pedersen (M) och Hans Jakobsson (C) att miljö- och bygglovsnämnden beslutar att tillåta ansökan på den avsedda platsen med följande motivering: Grundläggande förutsättningar är klarlagda såsom väganslutning, kommunalt vatten och avlopp, avfallshantering, dagvatten och närhet till kollektivtrafik. Övriga krav hanteras i bygglovsskedet. Plankravet motiveras ej på grund av att förutsättningar är klarlagda och angränsade område är redan ianspråktaga. Plankravet står ej heller i proportion till ansökan.

Marcus Andersson (S) föreslår med instämmande av Gunnar Ekeröth (MP) och Adrian Seyed Hoseini Nazari (V), i enlighet med förvaltningens förslag att miljö- och bygglovsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked och tillåter inte den föreslagna åtgärden på den avsedda platsen.

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer ställa Martin Tengfjords förslag mot Marcus Anderssons förslag.

Miljö- och bygglovsnämnden godkänner redovisad beslutsgång.

Martin Tengfjords och Marcus Anderssons förslag

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

Omröstning begärs. Miljö- och bygglovsnämnden godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla Martin Tengfjords förslag

Nej-röst för att bifalla Marcus Anderssons förslag

Med 4 ja-röster och 3 nej-röster bifaller miljö- och bygglovsnämnden Martin Tengfjords förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 1.

Protokollet skickas till

[REDACTED]

Bilaga

Hur man överklagar

Sammanträdesdatum
2026-09-30

Voteringslista: § 120

Ärende: [REDACTED], nybyggnad av fem enbostadshus, ansökan om förhandsbesked,
2026MBN1

Omröstningslista 1

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Martin Tengfjord (SP), ordförande	X		
Grim Pedersen (M), vice ordförande	X		
Hans Jakobsson (C), ledamot	X		
Peter Arvidsson (-), ledamot	X		
Gunnar Ekeröth (MP), ledamot		X	
Marcus Andersson (S), ledamot		X	
Adrian Seyed Hoseini Nazari (V), ersättare		X	
Resultat	4	3	0

§ 121

Dnr

2026MBN14

Yttrande till kommunstyrelsen avseende förslag till kommunikationspolicy för Härryda kommun

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden antar *Yttrande till kommunstyrelsen över förslag till Kommunikationspolicy för Härryda kommun* från bygglovs, kart och GIS- samt miljöenheten som sitt eget yttrande till kommunstyrelsen.

Reservation

Peter Arvidsson (-) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 27 augusti 2026 § 248 att remittera *Kommunikationspolicy för Härryda kommun* till miljö- och bygglovsnämnden för yttrande. Remissvaret ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 30 oktober 2026.

Kommunikationspolicyn gäller för hela förvaltningen och samtliga kommunala bolag. Miljö- och bygglovsnämnden är ansvarig inom sitt verksamhetsområde och bereds därför tillfälle att yttra sig över förslaget.

Den föreslagna policyn fastslår övergripande principer och förhållningssätt för kommunens interna och externa kommunikation. Förvaltningen ställer sig positiv till policyn men vill i yttrandet lyfta att kommunen ska använda sig av en gemensam identitet där det är möjligt men inom myndighetsutövning och tillsyn ska ansvarsfördelningen vara tydlig för att säkerställa opartiskhet, transparens och rättssäkerhet.

Förvaltningen föreslår att miljö- och bygglovsnämnden tillstyrker *Kommunikationspolicy för Härryda kommun*.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 21 september 2026
- Yttrande till kommunstyrelsen över förslag till Kommunikationspolicy för Härryda kommun, 21 september 2026
- Protokollsutdrag, Remittering av kommunikationspolicy för Härryda kommun, 27 augusti 2026 §248
- Kommunikationspolicy för Härryda kommun, 20 maj 2026
- Kommunikationspolicy, antagen av kommunstyrelsen 19 september 2019

Förslag till beslut på sammanträdet

Martin Tengfjord (SP) föreslår, i enlighet med förvaltningens förslag att miljö- och bygglovsnämnden antar *Yttrande till kommunstyrelsen över förslag till Kommunikationspolicy för Härryda kommun* från bygglovs, kart och GIS- samt miljöenheten som sitt eget yttrande till kommunstyrelsen.

Peter Arvidsson (-) föreslår att miljö- och bygglovsnämnden beslutar enligt Martin Tengfjords förslag med ändringen på Sidan 2 under rubrik "Korrekt och trovärdig" efter "skyndsamt." ny mening. "Förutom att felaktigheten korrigeras går meddelande om att rättelse skett. Meddelandet kommuniceras minst i samma kanaler och med samma kraft som den felaktiga informationen kommunicerades.". Samt Konsekvensneutral kommunikation Kommunens kommunikation ska utgå från invånarnas behov av information, oavsett om innehållet är positivt eller negativt för kommunmedlemmar, kommunen eller den politiska ledningen. Beslut och förändringar som har betydelse för invånarna ska kommuniceras sakligt, tydligt och skyndsamt. Urvalet av information får inte styras av politiska hänsyn eller av en önskan.

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer först fråga om miljö- och bygglovsnämnden kan bifalla Martin Tengfjords förslag, därefter kommer han att ställa Peter Arvidssons tilläggsförslag mot avslag.

Miljö- och bygglovsnämnden godkänner redovisad beslutsgång.

Martin Tengfjords förslag

Ordföranden frågar om miljö- och bygglovsnämnden bifaller Martin Tengfjords förslag och finner att så sker.

Peter Arvidssons tilläggsförslag mot avslag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att miljö- och bygglovsnämnden avslår Peter Arvidssons tilläggsförslag.

§ 122

Dnr

2026MBN16

Sammanträdesdagar för miljö- och bygglovsnämnden 2027

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden fastställer sammanträdesdagar för 2027 och att samtliga sammanträden börjar kl. 16.00.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen föreslår sammanträdesdagar för socialnämnden 2027 och att samtliga sammanträden börjar kl. 16.00.

Hänsyn har tagits till sportlovet vecka 7 (15-19 februari), påsklovet vecka 13 (30 mars-2 april) och höstlovet vecka 44 (1-5 november). Inga sammanträdesdagar föreslås under dessa veckor.

- Onsdag 3 februari
- Onsdag 24 mars
- Onsdag 28 april
- Onsdag 26 maj
- Onsdag 23 juni
- Onsdag 1 september
- Onsdag 29 september
- Onsdag 27 oktober
- Onsdag 8 december

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 21 september 2026

§ 123

Redovisning av delegationsärenden för bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

§ 124

Redovisning av domar för bygglov

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

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

§ 125

Redovisning av delegationsärenden för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Kennet Jonsson, miljöchef, informerar om delegationsärenden för miljö- och hälsa.

§ 126

Redovisning av domar för miljö- och hälsa

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Kennet Jonsson, miljöchef, informerar om domar för miljö- och hälsa.

§ 127

Dnr

2026MBN2

Anmälan av delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges följande:

- Delegationslista MH 2026-08-06 - 2026-09-10
- Delegationsbeslut MH 2026-08-06 - 2026-09-10
- Delegationslista bygglov 2026-08-01 - 2026-09-10
- Delegationsbeslut bygglov 2026-08-01 - 2026-09-10

§ 128

Dnr

2026MBN3

Anmälan av överklaganden

Beslut

Miljö- och bygglovsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och bygglovsnämnden delges följande:

- Överklagade ärenden och domar - Bygglov - 2026-07-31 - 2026-09-10
- Överklagningar och domar MH 2026-08-07 - 2026-09-10

Digitalt signerat med BankID av SVEN MARTIN OLOF TENGFJORD 2026-10-07 15:02:09

Digitalt signerat med BankID av MARCUS VIKTOR ANDERSSON 2026-10-08 08:05:49