

§ 84

Dnr 2026MBN1

Klåddegärde 1:89 (Brobackevägen 5), nybyggnad av enbostadshus, ansökan om bygglov

Beslut

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

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsansläggning inför startbesked
2. Utstakning av byggnaden ska utföras efter startbesked meddelats

Som kontrollansvarig godkänns Ann-Charlotte Lundin, Gulsippevägen 11, 51169 Sätla. Certifierad av Kiwa, 2027-10-19, behörighetsnr: 03774.

Jäv

Grim Pedersen (M) deltar inte i handläggning eller beslut i detta ärende på grund av jäv.

Startbesked

Ingen byggnation får påbörjas innan bygglovsenheten har beviljat startbesked. För startbesked krävs inlämnat förslag till kontrollplan samt tekniskt samråd. Ni kallas härmed till tekniskt samråd på bygglovsenheten, kontakta via vår e-tjänst för tidsbokning.

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda inför det tekniska samrådet:

- Förslag till kontrollplan baserad på riskbedömning
- Energibalansberäkning
- Fuktsäkerhetsprojektering
- Bevis om färdigställandeskydd
- Konstruktionsdokumentation
- Konstruktionsritningar för bostadshus och garage
- VA- och ventilationsritningar
- Geotekniskt utlåtande
- Godtagbar lösning av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy
- Tillstånd enskild avloppsansläggning
- Redovisning av skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ytterligare handlingar kan komma att begäras.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Utstakning och lägeskontroll

Utstakning ska utföras efter att startbesked meddelats. Lägeskontroll ska utföras innan gjutning av grunden. Mätningarna kan utföras av Mät- och GIS-enheten. Anlitas egen utsättare för utstakning ska undertecknad överenskommelse mellan Härryda kommun och utsättaren upprättas i god tid före samrådet.

Slutbesked

Byggnadsverket får inte tas i bruk innan slutbesked har meddelats.

Upplysningar

De marklinjer som redovisas i bygglovsritningarna ska följas. Murar är bygglovspliktiga.

Lovet upphör att gälla om arbetet inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Miljö- och bygglovsnämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbeskedet meddelas.

Ett lovbeslut kan utnyttjas när det finns ett startbesked för åtgärden. Den som startar innan lovet vunnit laga kraft, bygger dock på egen risk.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från (namn på person som ansökt är borttaget, vid frågor kontakta mäklare) om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 184,5m² i två våningar samt ett garage om 64kvm inkom 2025-02-03 och kompletterades senast 2025-03-11. Befintlig fastighet är på 2378m². Tillfartsväg till fastigheten sker via Brobackevägen.

Fastigheten är belägen i området Klåddegärde cirka 2,0 km norrut om Hindås. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av tomtmark.

Miljö- och bygglovsnämnden bordlade ärendet och beslutade att inhämta en hemställan från kommunstyrelsen rörande hanteringen i ett större samhällsbyggnadsperspektiv samt kommunstyrelsens roll som samhällsbyggnadsnämnd. Kommunstyrelsen svarade att ärendena ska prövas av miljö- och bygglovsnämnden utifrån plan- och bygglagen (PBL) samt gällande regler för lucktomter. Mot denna bakgrund återförvisade nämnden ärendena till förvaltningen med uppdrag att inarbeta hemställan och kommunstyrelsens svar i den fortsatta handläggningen.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2026-06-16

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP 2012 som inte är aktualiserad, ligger fastigheten inom ett markområde med användning befintlig bebyggelse, samt omvandlingsområde på långt sikt.

Fastigheten ligger inom område - nytt förslag för vattenskyddsområde - Nedsjöarna. I ny antagen men inte lagakraftvunnen översiktsplan (ÖP 2026) anges ingen ny markanvändning.

Detaljplan

För fastigheten återfinns en avstyckningsplan från 1935, vilken senare ändrades 1942 respektive 1944.

Avstyckningsplanen upphörde att gälla vid ÄPBL:s ikraftträdande i enlighet med vad som angavs i 17 kap. 4 § ÄBPL. Någon ny detaljplan har senare inte upprättats över området. Detta innebär i sig inte att det råder ett förbud mot att uppföra nya byggnader i området men den sökta åtgärden måste uppfylla de krav som framgår av 9 kap. 57 § PBL. Enligt denna bestämmelse ska åtgärden uppfylla bland annat kraven i 2 kap. PBL (Dnr 23109–2025, 2025-07-16).

Infart från statlig väg / Byggnation nära statlig väg

Tillfartsvägen till fastigheten sker via väg 554 (korsningen Dämmevägen - Göteborgsvägen) som är statlig väg.

Trafikverket remissvar:

”Frågan har varit aktuell tidigare, till följd av det har Trafikverket genomfört ett internt arbete och landat i att en åtgärd skulle kräva vägplan. Trots att en trafikutredning tagits fram finns det fortsatt ingen lösning för att öka trafiksäkerheten i korsningen. Utan en trafiksäker lösning på plats är det olämpligt att öka trafikmängden generellt i korsningen. Trafikverket befarar en kumulativ effekt av att börja bevilja enstaka och enskilda bygglov som är beroende av omnämnd plankorsning”.

Efter Länsstyrelsens kommentar angående trafiksituationen och följakttningsvis upphävandet av beslutet skickades ännu en gång remiss till Trafikverket som framförde följande synpunkter:

”Trafikverkets bedömning är att området norr om Mölndalsån dessutom omfattas av 6 § i lagen om allmänna vattentjänster (LAV) vilket innebär att kommunen kommer behöva se till att behovet av vattenförsörjning eller avlopp tillgodoses genom en allmän va-anläggning. Detta sker vanligen i samband med detaljplanering.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2026-06-16

Trafikverket förordar att denna process påskyndas för att trafiksituationen vid plankorsningen med järnvägen och anslutningen till väg 554 ska kunna planeras under samlade former och med all nödvändig information om kommunens planer på bordet”.

Natur och friluftsliv

Fastigheten ligger utanför naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan, där inga höga naturvärden dokumenterades.

Yttranden som inkommit från berörda grannar

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 74 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Frågor har inkommit från fastighetsägarna till fastigheten Klåddegärde 1:47 om påverkan på den egna avloppsanläggningen och brunn av en ny anläggning.

Motivering till beslut

Platsen ligger i ett område med ett antal villabebyggelser och utgörs av en tomt mellan befintliga bostäder. Förslaget kan ses som en lucktomt, lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten ska delas innan uppförandet av den nya byggnaden. Enligt gällande översiktsplan är området utpekad som befintlig bebyggelse, och i den antagna men ännu inte lagakraftvunna översiktsplanen anges området som ingen ny markanvändning. Den sökta åtgärden bedöms inte stå i konflikt med dessa inriktningar.

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. 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, enligt ovan.

Förutsättningar för vatten och avlopp bedöms kunna lösas. Mark- och grundförhållandena bedöms generellt ge goda förutsättningar för bebyggelse ur bärighets- och stabilitetssynpunkt.

Tillgänglighet och framkomlighet till fastigheten bedöms som godtagbar via Brobackevägen.

Den samlade bedömningen är att den föreslagna åtgärden uppfylla kraven i tillämpliga bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. PBL. Åtgärden bedöms inte förutsätta planläggning enligt 4

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

kap. 2 och 3 §. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse. Sammantaget är bedömningen att åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap. 57 § PBL.

Handlingar som ingår i beslutet

- Tjänsteskrivelse 26 maj 2026 - Dnr BYGG 2025 - 000103
- Miljö- och bygglovsnämndens beslut § 44, daterat 2026-04-22
- Miljö- och bygglovsnämndens beslut § 150, daterat 2025-11-26
- Beslut från Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Dnr 22765–2025, daterat 2025-06-27
- Yttrande från grannar
- Ansökningsblankett, inkommen 2025-03-02
- Nybyggnadskarta, inkommen 2025-03-02
- Planritning, inkommen 2025-03-02
- Fasadritningar, inkomna 2025-03-02
- Sektionsritning, inkommen 2025-03-02
- Plan- fasad och sektionsritning för garage, inkommen 2025-03-02 Anmälan av kontrollansvarig, inkommen 2025-03-02
- Yttrande från sökande
- Yttranden från Räddningstjänsten och Trafikverket

Protokollet skickas till

(namn på person som ansökt är borttaget, vid frågor kontakta mäklare)

Bilaga

Hur man överklagar

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande