

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanträdesdatum  
2022-12-06



§ 191

Dnr BYGG 2022-000468

**Bertshult 1:13 (Bertshult Lyckan 404), nybyggnad av ett  
enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

**Beslut**

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

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

**Upplysningar**

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

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

Signatur	Justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

### Beskrivning av ärendet

Ansökan från Oscar Nilsson Grehn, Bertshult Lyckan 404, 438 93  
Landvetter om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> i en våning med inredd vind inkom 2022-07-28 och kompletterades senast 2022-10-25. Befintlig fastighet är på 24498 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning är på cirka 1375 m<sup>2</sup>. Tillfartsväg till fastigheten sker via enskild väg nr 512.

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

### Förutsättningar

#### Översiktsplan

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

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

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

#### Avlopp och vatten

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

Signatur justerande



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

***Kulturmiljö och anpassning till landskapet***

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

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

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

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



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

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

Rekommendationer för ny bebyggelse på landsbygd:

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

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

Signatur justerande 	Utdragsbestyrkande 
--	---

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

**Fornminnen:**

Inom stamfastigheten Bertshult 1:13 finns en fyndplats (L1969:6891) som skyddas av Kulturmiljölagens (1988:950) 2 kapitel. Lämningen är klassas som en övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen bedöms inte beröra av aktuell avstyckning eftersom lämningen ligger på ett avstånd på ca 20 meter från ny fastighetsgräns. Alla påträffade misstänkta fornfynd ska dock anmälas till Länsstyrelsen.

**Biotopskydd:**

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

**Bedömning**

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

**Natur och friluftsliv**

Fastigheten ligger inom ett värdefullt naturområde enligt Härryda kommuns naturvårdsplan.

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

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

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
	

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

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

Riktlinje hänsynsnivå 2: Exploatering i hänsynsnivå 2-områden bör undvikas. Enstaka byggnader och anläggningar kan prövas om det kan ske på sådant sätt att utpekade värden inte påtagligt skadas. Även exploatering i närheten ska ske med hänsyn till områdets naturvärden. En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan och kombineras med bevarandeåtgärder så att naturvärdena gynnas. Landskapsbildskyddet måste hanteras i särskild ordning.

Riktlinje hänsynsnivå 4: Vid all exploatering ska iakttas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekas ut för de olika områdena. Läs om värdena under kapitlet Värdefulla landskap.

***Skyddsvärda träd***

Det finns inga kända skyddsvärda träd på fastigheten.

***Remiss ekolog***

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

***Bedömning***

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

Signatur/justerande

Two handwritten signatures in blue ink. The first is a stylized signature, and the second is a signature that appears to start with the letter 'A'.

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglovsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

**Yttranden som inkommit från berörda grannar**

Berörda grannar har informerats om ansökan. De har fått möjlighet att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL, eftersom åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av detaljplan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna Bertshult 1:30 och Bertshult 1:16.



Fastighetsägarna till Bertshult 1:16 framför att deras fastighet/vattenbrunn ligger lägre samt att det blir fler hushåll på anläggningen.

Fastighetsägarna till Bertshult 1:30 framför att den nya fastigheten ligger alldeles i kanten till deras tomt och att det nya huset hamnar precis intill altanen på baksidan av huset som idag är en lugn och härlig plats med skogen, fåglarna och en underbar natur.

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

Vidare bedöms det att den nya fastigheten placeras på ett tillräckligt stort avstånd till grannfastighet Bertshult 1:30 att åtgärden inte bedöms innebära en betydande olägenhet. Andra lägen inom stamfastigheten Bertshult 1:13 har bedömts olämpliga på grund av sina höga natur- och kulturvärden i form av småskalig ängsmark med rik flora, gammal utmark. Samtliga angränsande tomter däribland Bertshult 1:30 är större (2324 kvm) än förslagen avstyckning på drygt 1300 kvm.

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

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och bygglövsnämnden



Sammanträdesdatum  
2022-12-06

Forts. MBn § 191

**Motivering till beslut**

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

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan och områdesbestämmelser.

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

Förslaget bedöms utgöra en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

**Handlingar som ligger till grund för beslutet**

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

**Protokollet skickas till**

Oscar Nilsson Grehn, Bertshult Lyckan 404, 438 93 Landvetter

**Bilagor**

Hur man överklagar

Signatur	Justerande	Utdragsbestyrkande