

Miljö- och bygglövsnämnden

Diarienummer  
BYGG 2023–000258

Datum  
2023-07-17

## **Fastighet BAGGATOMTEN 2:1, nybyggnad av två enbostadshus, ansökan om förhandsbesked**

### **Förslag till Beslut**

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

1. Nya byggnader ska tydligt underordna sig Villa Waldesruh vad gäller skala och volym.
2. Utformning av nya byggnader ska anpassas till de kulturvärden och ingående karaktärsdrag som finns på platsen och följa de rekommendationer för ny bebyggelse som står i framtaget kulturmiljöunderlag.
3. Byggnation ska ta hänsyn till skyddsvärda träd på fastigheterna.

### **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.

Träd längs vägen upp till villa Waldesruh utgör en allé och omfattas av biotopskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Träden får inte tas ned och inga åtgärder får utföras som kan skada naturmiljön.

Utöver allén finns två bokträd intill huvudbyggnaden villa Waldesruh som är skyddsvärda träd. Det står dessutom ett träd (hästkastanj) på den föreslagna nya fastigheten på Lilla Bugärde 3:1 som har ett högt värde och som bör värnas så långt möjligt. Tänk även på att byggnation och markarbeten ska hålla ett skyddsavstånd till dessa träd.

För att bevara karaktären i området bör grova lövträd behållas och även träd som kan ha ett värde som efterträdare åt de grova lövträden.

Vid anläggande av infartsväg i norr från Hindås stationsväg bör försiktighet tas till den invasiva arten parkslide som förekommer intill befintliga tomter. Risken är annars stor att man får en spridning till fler punkter inom området. Parkslide

sprids lätt och är svår att bli av med. Följ råd på Naturvårdsverket för borttagning/bekämpning.

## **Beskrivning av ärendet**

Ansökan från Ilgners Dödsbo, Dagny Ingeborg, Advokatfirman Ulf Ahlstedt AB Skillnadsgatan 24, 416 56 GÖTEBORG om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inkom 2023-05-31. Befintlig fastighet är på 7 858 m<sup>2</sup> och planerade avstyckningar är på cirka 1 100 m<sup>2</sup> och 1 300 m<sup>2</sup>. Tillfartsvägen till den nya fastigheten benämnd tomt 1 sker via Hindås Stationsväg.

Fastigheterna är belägna i Hindås och utgör tomter för Villa Waldesruh och tillhörande annex. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse. I omgivningen finns bostadsområden. Platsen för den föreslagna avstyckningen består av en obebyggd tomt/naturmark.

Det finns tidigare beviljat förhandsbesked för denna åtgärd – Mbn § 76, BYGG 2020–000198, beviljat 2021-04-13. Inget bygglov för åtgärden söktes inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, enligt 9 kap 39 § PBL.

## **Förutsättningar**

### ***Översiktsplan***

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt gällande översiktsplan är fastigheten placerad strax utanför utvecklingsområdet för Hindås. Enligt rekommendationerna i översiktsplanen kan enstaka nya bostäder tillåtas om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafiknära. Vatten och avlopp ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt och godtagbar tillfart till fastigheten ska kunna anordnas. Byggnadernas utseende och placering ska anpassas till platsen och omgivande bebyggelse.

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

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

### ***Avlopp och vatten***

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

### ***Kulturmiljö och / eller anpassning till landskapet***

Fastigheterna Lilla Bugärde 3:1 och Baggatomten 2:1 utgör tillsammans en miljö med stora kulturhistoriska värden. På fastigheten Lilla Bugärde 3:1 uppfördes Villa Waldesruh 1903 i fornnordisk stil och 1939 uppfördes ett tillhörande annex på intilliggande fastighet Baggatomten 2:1. Villa Waldesruh utgjorde en av de första villorna som växte fram i det nya villasamhället kring järnvägsstationen.

Fastigheterna ingår i kommunens kulturmiljöplan (2012), område 23. Hindås. Området beskrivs som en samhällsbildning från sekelskiftet 1900 med ett antal stora, välbevarade sommarhus från samma tid, samt anläggningar knutna till vintersport och friluftsliv. Ett av de ingående kulturvärdena i området är exklusiva villor från olika delar av 1900-talet.

Inför denna ansökan om förhandsbesked har ett antikvariskt kulturmiljöunderlag tagits fram med syftet att kartlägga fastigheternas kulturvärden och ta fram riktlinjer för hänsynstagande som ligger till grund för en tålighetsanalys. Det kulturhistoriska värdet beskrivs på följande vis: Båda byggnader är tidstypiskt utförda och mycket välbevarade än idag. De obebyggda delarna med skogstomtskaraktär mot Hindås stationsväg besitter även de ett högt kulturhistoriskt värde då de tydligt minner om den tid då Hindås var ett centrum för rekreation och vittnar om det tidiga 1900-talets stadsplaneideal. De tydliggör vidare hur skogar, sjöar och vackra vyer var förutsättningen för framväxten av turistorten Hindås. Mot syd och sydost har dock tomterna genomgått förändringar och den ursprungliga lummiga karaktären med omfattande trädgrönska har förändrats genom tillförandet av bl a en tennisplan och en carport. Viktiga karaktärsdrag som pekas ut är de två byggnaderna Villa Waldesruh och Annexet med deras dominerande ställning och höga lägen. Andra viktiga karaktärsdrag i miljön är de stora naturtomterna kring byggnaderna, med i synnerhet de obebyggda och kuperade norra delarna av fastigheterna. Villaträdgårdarna med sina terrass- och naturstensmurar, planteringar och vattenpumpar är viktiga beståndsdelar, så även slingrande gångstråk där den trädkantade vägen upp från Haråsvägen ingår. Slutligen är även granitpollarna längs Hindås stationsväg viktiga att bevara.

I den antikvariska utredningen står att de högsta kulturvärdena står att finna i de norra delarna av fastigheterna mot Hindås stationsväg. Här finns en tydlig naturkaraktär som bäst upplevs från Hindås stationsväg där sluttningarna upp mot de väl synliga villorna är obebyggda, gröna och lummiga. I norr finns även de utpekade karaktärsdragen som naturstensmurar, terrasser och gångstråk lokaliserade.

Den sydöstra delen av fastigheterna innehåller inte lika stora kulturvärden. Här är marken flack och den äldre naturtomtskaraktären har ersatts av en mer modern karaktär. Ursprungligen hade även denna del av tomten en skogstomtskaraktär. Denna karaktär har dock förändrats kraftigt under 1900-talets andra hälft, bl a till följd av tillförandet av en tennisbana, en pool och en carport. Idag saknas äldre träd, planteringar och gångstråk. Det finns dock två små ekonomibyggnader med visst kulturhistoriskt värde.

Den antikvariska utredningen leder fram till riktlinjer inför avstyckning. Här står: Känslighets/tålighetsanalysen visar att de norra och nordvästra delarna av fastigheterna ur kulturmiljösynpunkt är känsliga för avstyckning och exploatering medan de södra och sydöstra delarna är mer tåliga då dessa sedan tidigare fått en

mer modern karaktär. Här står även att ny bebyggelse ska underordnas och anpassas till miljön, att hårdgjorda ytor ska minimeras och att två mindre ekonomibyggnader vid tennisbanorna bör bevaras.

Utöver detta noteras även att de södra delarna av fastigheterna berörs enligt Fornminnesregistret (FMIS) av fornlämningsområde Björketorp 17:1 som består av fossil åker, men att denna är undersökt och borttagen 1989.

Bedömningen i ärendet är att föreslagen byggnation följer de rekommendationer för avstyckning och kulturvärdenas tålighet som redovisas i den antikvariska utredningen. Nya byggnader är placerade på mark som markerats att tåla mest förändring och där eventuell avstyckning är mest lämplig. De nya byggnaderna är i form av enbostadshus i en våning och är därmed så låga att de inte dominerar över villan och annexet. Den sökande har angivit att de befintliga små komplementbyggnaderna som finns på tomt 2 och 3 inte behöver rivras.

### ***Skyddsvärda träd***

Fastigheten omfattas inte av kommunens naturvårdsplan men kommunekologen har yttrat sig i ärendet gällande skyddsvärda träd på fastigheterna. I yttrande står följande: Naturvärden som noterats i området är skyddsvärda grova lövträd. För att bevara karaktären i området bör grova lövträd behållas och även träd som kan ha ett värde som efterträdare åt de grova lövträden. På Lilla Bugärde 3:1 finns en hästkastanj i norr och flera bokar i söder, där allén bör bevaras. Dessa är inte tillräckligt stora för att omfattas som särskilt skyddsvärda träd men har ett värde som efterträdare åt grova lövträd i närområdet. De har även ett framtida värde som kulturbärare av platsen. Två skyddsvärda träd (på fast. Baggatomten 2:1), en sälg 258 cm och en alm 285 cm, som noterades vid inventeringen 2007 är sedan tidigare borttagna från tomten.

Träden som finns längs vägen upp till villa Waldesruh utgör en allé och omfattas av biotopskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

### **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 Baggatomten 1:85.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget. Synpunkter har inkommit gällande byggnadens höjd och nockhöjd.

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.

Bygglovsenhetens bedömning av inkomna synpunkter är att olägenheterna emellertid får anses vara av begränsad art och når inte upp till kvalifikationskravet betydande.

## **Motivering till beslut**

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska förhandsbesked ges om ansökan uppfyller kraven i 2 kap. PBL. 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, d.v.s. 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 § PBL 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, karaktären, tomtens storlek och byggnadens placering. Det finns möjligheter till väganslutning, anslutning till kommunalt VA, avfallshantering, dagvattenhantering, anordning av friytor och parkeringsmöjligheter mm.

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

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

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

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

Förslaget är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse.

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

Ansökan daterad 2023-05-31

Nybyggnadskarta daterad 2020-12-01

Beslut Mbn § 76 daterat 2021-04-13

Marksektionsritningar daterad 2021-01-21

Markplaneringsritning daterad 2021-01-21  
Yttrande från grannar  
Skrivelse från sökande 2023-05-31

Mariana Andersson  
Verksamhetschef  
för Bygglov, Kart, Mät och GIS

Irina Engström  
Bygglovsarkitekt

**Protokollet skickas till**

Ilgner Dödsbo, Dagny Ingeborg, C/o Advokatfirman Ulf Ahlstedt AB  
Skillnadsgatan 24, 416 56 GÖTEBORG