

§ 85

Dnr BYGG 2021-000820

Tahult 4:5, 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.

Beslutet är förenat med nedanstående villkor:

1. Godkänt tillstånd för enskild avloppsanläggning inför bygglov

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.

Placering av nya byggnader och dess avstånd till fastighetsgräns kommer att prövas i en ansökan om bygglov när fastighetsreglering är genomförd för de nya tomterna.

Beskrivning av ärendet

Ansökan från Lennart Johansson, Tahultsvägen 52, Landvetter, om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 180 m² i en våning med inredd vind inkom 2021-11-24 och kompletterades senast 2022-03-30. Befintlig fastighet är på cirka 57 hektar och planerade avstyckningar är på cirka 1780, 2850 och 1930 m² vardera. Tillfartsväg till fastigheten sker via Pinntorpsvägen. De tre tillkommande fastigheterna bedöms utgöra lucktomter då de tydligt ligger mellan befintliga bostadsfastigheter längs Pinntorpsvägen.

Fastigheten är belägen strax väster om bostadsområdet Önneröd i Landvetter i utkanten av Landvetter som tätort. Avståndet till Landvetter centrum är ca 1,7 km och intill ligger idrottshallen Pinntorpshallen.

I Önneröd finns mestadels villabebyggelse. Merparten av fastigheten består av skog.

Signatur, justerande	Utdragsbestyrkande
 	

Forts MBn § 85

Förutsättningar

Översiktsplan

Fastigheten är belägen utanför planlagt område. För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett markområde med användning bostäder. Fastigheten ligger utanför utvecklingsområde enligt ÖP.

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

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

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

Avlopp och vatten

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

Naturvärden

Fastigheten ligger inte inom något naturområde, men gränsar till Lundsmossen som är ett naturområde med hänsynsnivå 3 enligt Härryda kommuns naturvårdsplan. Lundsmossen är ett stort våtmarksområde som ligger öster om Pinntorpsvägen. De föreslagna nya tomterna tar ingen del av mossen i anspråk eller inverkar negativt på naturområdet.

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 Tahult 4:10, 4:11, 4:12, 4:17 och Tahult 5:7.

Signatur justerande



Utdragsbestyrkande



Forts MBn § 85

Fastighetsägarna framför sammanfattningsvis följande synpunkter:

- Flera grannar påpekar att deras hus inte syns på nyttjanderättskartan och att det ser ut som att de nya byggnaderna hamnar för nära deras gränser samt att gränsmarkeringarna inte helt verkar överensstämma med verkligheten.
- Tillkommande bostäder stör djur och naturliv och innebär en negativ påverkan på områdets lantliga och fridfulla karaktär.
- Pinntorpsvägen har inte kapacitet för tillkommande trafik till de föreslagna nya bostäderna och bör framförallt värnas som promenadstråk.
- Det bör inte tillkomma fler enskilda avlopp som ger utsläpp i skogen intill utan nya bostäder bör lokaliseras till södra delen av Pinntorpsvägen där de nya fastigheterna kan få kommunalt VA.
- Nya bostäder bör ha gång- och cykelavstånd till Landvetter resecentrum och från förskola och skola.
- Landvetter ska byggas ut söderut genom projektet Landvetter södra och därför bör exploatering ha sin tyngdpunkt där.

Sökande har getts möjlighet att svara på inkomna yttrande och framför att den nyttjanderättskarta som de fått levererad från kommunen som underlag för situationsplanen innehöll felaktigheter. Den sökande har fått en reviderad nyttjanderättskarta att utgå från och kompletterade därefter ansökan med rätt kartunderlag och där samtliga garage flyttats så att de inte ligger närmare gräns än 4 meter. Den sökande är positiv till att minsta avstånd mellan byggnad och gräns kommer att regleras. Den sökande noterar även att det verkar som att befintligt hus på fastigheten Tahult 4:11 ligger över fastighetsgräns.

Bedömningen av inkomna synpunkter är att synpunkterna gällande nyttjanderättskartan har justerats och åtgärdats. Gällande fastighetsgränser finns en osäkerhet i exakt läge och det kommer ske gränsutsättning i fastighetsregleringen. Vad gäller påverkan på naturområde har utredningen i ärendet kommit fram till att de föreslagna nya tomterna och de enskilda avloppsanläggningarna inte inverkar negativt på naturområdet. Gällande synpunkt om väg är bedömningen att Pinntorpsvägen är framkomlig för trafik till nya bostäder. Landvetter vägförening är även tillfrågad i ärendet och har inget att erinra till förslaget. Gällande närhet till service och skola är bedömningen att tillkommande tomter får god tillgång till service genom sin placering i utkanten av Landvetter tätort och har nära till kollektivtrafik med busslinjer vid Tahultsvägen cirka 500 meter bort.

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).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
	

Forts MBn § 85

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

Förslaget utgör tre stycken lucktomter, är en lämplig komplettering till befintlig bebyggelse längs Pinntorpsvägen och följer bebyggelsemönstret.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse 2022-04-08

Ansökan daterad 2021-11-24

Nybyggnadskarta 2022-03-30

Marksektorsritningar 2021-11-24

Yttrande från sökande 2022-03-30

Bilaga

Hur man överklagar

Protokollet skickas till

Lennart Johansson, Tahultsvägen 52, 438 38 Landvetter

Signatur justerande



Utdragsbestyrkande