

Miljö- och bygglovsnämnden

Datum  
2020-05-06

Dnr  
BYGG 2019-000239

## Furuberg 1:17, nybyggnad av enbostadshus och garage, 3 st förhandsbesked

Ansökan från Lars Peter Olsson, Furuberg Storegården 111, Rävlanda inkom 2019-04-15 och kompletterades senast 2020-03-30 om förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus med en byggnadsarea, BYA för vardera huset på ca 100 kvm, suterränghus. Befintlig fastighet är på ca 15000 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning på ca 2200 m<sup>2</sup> per tomt.

### Förslag till beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att bevilja ansökan för nybyggnad av tre stycken enbostadshus och garage, förhandsbesked.

### Villkor

1. Tänkta nya hus skall anpassas till terrängen, gärna med hustyp suterränghus. Markuppfyllnader respektive sprängning för att plana ut tomt godkänns ej, frågan bevakas i bygglov.
2. VA-frågan löses med enskilda avlopp.

### Uppllysningar

- Detta är en skogsbruks och jordbrukstrakt, och för nytillkommande bebyggelse gäller anpassningskrav, både vad gäller utseende på tänkt kommande bebyggelse, och vad gäller anpassning till skogs- och lantbruksverksamhet.
- Befintlig traktorväg upp till skogen skall enligt förslaget bevaras, enligt önskemål från granne.
- Vägsamfällighetsföreningens krav i inkommen bilaga skall tillgodoses. Det gäller skador som kan uppkomma på vägen under kommande byggnation. Det gäller att tillfartsvägarna till tänkta tomter korsar ett dike, som måste förses med vägtrummor enligt specifikation i skrivelse. Vägföreningen påpekar också att vägområdet vid sidan av väg sträcker sig 2 meter från väggkant på båda sidor om väggkant, detta område måste hållas fritt från staket, häck eller dylikt.
- Extra fokus på dagvattenhantering krävs. Vatten från mosse i norr, på fastigheterna Furuberg 2:3 och Furuberg 2:8, som enligt uppgift påverkar dagvattenflödet på tänkta tomter. Det åligger fastighetsägarna till tänkta nya tomter att se till att dränering på egen tomt fungerar, och att förslagsvis en förutseende plantering av till exempel trädriddå som naturligt reglerar vattenflöden planeras in på tomternas norra del. Dvs nya tomter skall anpassa dagvattenhantering som kan påverkas av terrängförhållanden, som sluttande mark som påverkar vattenflödena.

EX 20200520  
011 -

Miljö- och bygglovsnämnden

Datum  
2020-05-06

Dnr  
BYGG 2019-000239

## Furuberg 1:17, nybyggnad av enbostadshus och garage, 3 st förhandsbesked

Ansökan från Lars Peter Olsson, Furuberg Storegården 111, Rävlanda inkom 2019-04-15 och kompletterades senast 2020-03-30 om förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus med en byggnadsarea, BYA för vardera huset på ca 100 kvm, suterränghus. Befintlig fastighet är på ca 15000 m<sup>2</sup> och planerad avstyckning på ca 2200 m<sup>2</sup> per tomt.

### Förslag till beslut

Miljö- och bygglovsnämnden beslutar att bevilja ansökan för nybyggnad av tre stycken enbostadshus och garage, förhandsbesked.

### Villkor

1. Tänkta nya hus skall anpassas till terrängen, gärna med hustyp suterränghus. Markuppfyllnader respektive sprängning för att plana ut tomt godkänns ej, frågan bevakas i bygglov.
2. VA-frågan löses med enskilda avlopp.

### Upplysningar

- Detta är en skogsbruks och jordbrukstrakt, och för nytillkommande bebyggelse gäller anpassningskrav, både vad gäller utseende på tänkt kommande bebyggelse, och vad gäller anpassning till skogs- och lantbruksverksamhet.
- Befintlig traktorväg upp till skogen skall enligt förslaget bevaras, enligt önskemål från granne.
- Vägsamfällighetsföreningens krav i inkommen bilaga skall tillgodoses. Det gäller skador som kan uppkomma på vägen under kommande byggnation. Det gäller att tillfartsvägarna till tänkta tomter korsar ett dike, som måste förses med vägtrummor enligt specifikation i skrivelse. Vägföreningen påpekar också att vägområdet vid sidan av väg sträcker sig 2 meter från väggkant på båda sidor om väggkant, detta område måste hållas fritt från staket, häck eller dylikt.
- Extra fokus på dagvattenhantering krävs. Vatten från mosse i norr, på fastigheterna Furuberg 2:3 och Furuberg 2:8, som enligt uppgift påverkar dagvattenflödet på tänkta tomter. Det åligger fastighetsägarna till tänkta nya tomter att se till att dränering på egen tomt fungerar, och att förslagsvis en förutseende plantering av till exempel trädriddå som naturligt reglerar vattenflöden planeras in på tomternas norra del. Dvs nya tomter skall anpassa dagvattenhantering som kan påverkas av terrängförhållanden, som sluttande mark som påverkar vattenflödena.

EX 20200520  
011 -

- Ett positivt förhandsbesked innebär inte att planerad byggnation får påbörjas. Ansökan om bygglov ska lämnas in och byggnadsarbetena får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked meddelats.
- Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap 39 § PBL endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

---

### **Utveckling till grunderna av motivering**

Fastigheten är belägen i ett område direkt norr om Furubergsvägen, i kanten av ett skogsområde, och med utblick över ängsmark på södra sidan om vägen.

För fastigheten gäller översiktsplan ÖP 2012, vilken vann laga kraft 2012-07-20. Fastigheten ligger utanför, men i direkt anslutning till område med sammanhållen bebyggelse. I ÖP anges marken som övrig mark, huvudsakligen skogsbruk. Vidare säger ÖP att i kommunens östra delar (dvs här) kan enstaka nya byggnader utanför detaljplan tillåtas. Dessa lämplighet prövas i förhandsbesked (eller bygglov enligt ÖP).

Direkt väster om tänkta nya fastigheter finns sammanhållen bebyggelse. Allmänna kommunikationer finns i Hällingsjö, ca 1,6 km från tänkta tomter, ca 25 minuters promenad.

Enligt rekommendationerna kan enstaka nya bostäder tillåtas på landsbygden 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.

Tillfartsvägen till fastigheten sker via Hällingsjövägen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret gör enligt skrivelse inkommen 2020-05-04. bedömningen att VA-frågan går att lösa. Tillstånd krävs i bygglovsskedet.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över förslaget.

### **Grannarnas synpunkter och bygglovsenhetens bedömning**

Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till fastigheterna

- Furuberg 1:14, Furuberg 1:30 (en och samma ägare till de båda fastigheterna, Attila Attholm, kallad granne 1)
- från ägare till fastigheterna Furuberg 1:3, Furuberg 2:3, Furuberg 2:8 (Erik Persson, kallad granne 2).
- och från ägare till Furuberg 1:28 (Göran Karlsson, kallad granne 3)

Grannarnas synpunkter tas upp fråga för fråga, varpå följer bygglovsenhetens bedömning.

## **Furuberg 1:14 och Furuberg 1:30 (granne 1)**

### ***Grannes synpunkter***

Fastighetsägare till Furuberg 1:14, och Furuberg 1:30, (en och samma ägare till de två fastigheterna) framför via sin advokat följande:

- Tillträde till fastigheten saknas, pga att sökandens fastighet inte sägs vara placerad vid väg, och att gränserna är felaktiga.

### ***Bygglovsenhetens bedömning***

Denna fråga, om utbredning av sökandens fastighet, har retts ut och kontrollerats av Kart- och mätavdelningen på Härryda kommun. Av denna gränsutsättning har framkommit att sökandens fastighet Furuberg 1:17 går fram till väg, dvs det finns ingen markremsa mellan väg och sökandens fastighet som ägs av annan fastighetsägare. Sökandens tomt gränsar till vägområde för enskild väg Härryda Hällingsjö GA1, Furubergsortens Vägsamfällighet.

### ***Grannes ytterligare synpunkter***

- Fastighetsägaren till Furuberg 1:14 och Furuberg 1:30, framför vidare att placering av sökandens tänkta infiltrationsanläggningar är olämpliga. Pga risk för kontaminering av Furuberg 1:14:s och 1:30:s färskvattenbrunn.

### ***Miljökontorets bedömning***

Miljökontorets Tomas Gideflod gör bedömningen att avloppsfrågan går att lösa för tänkta nya hus i aktuell ansökan.

### ***Grannes ytterligare synpunkter***

- Fastighetsägaren till Furuberg 1:14, och Furuberg 1:30 framför också att eftersom fastigheten Furuberg 1:14 och 1:30 är en näringsfastighet, på vilken verksamhet bedrivs, kan detta komma att betraktas som störande av näraliggande bostäder.

### ***Bygglovsenhetens bedömning***

Bygglovsenheten konstaterar att fastigheten Furuberg 1:14 och 1:30 redan idag gränsar till vad som klassas som sammanhållen bebyggelse, där närmaste befintliga bostadshus snett över Furubergsvägen, är placerat ca 60 meter från fastigheten Furuberg 1:14 och 1:30. Dessa näraliggande bostäder finns där redan idag. Om man har en fastighet som gränsar till vad som enligt översiktsplanen är klassat som sammanhållen bebyggelse och där det redan idag finns bostäder, så förutsätter bygglovsförvaltningen att hänsyn tas från bägge håll. Dvs att de boende accepterar att det i viss mån kan låta från fastighet som är klassad som lantbruksenhet. Och att ägaren av lantbruksenheten kan anpassa sin verksamhet så att kringboende kan bo kvar.

Bygglovsenheten förutsätter också att verksamheten som bedrivs på fastigheten rymms inom vad man kan förvänta sig inom en lantbruksenhet. Noteras också att området där fastigheten Furuberg 1:14 och 1:30 är placerad är inte klassad som industrimark, eller verksamhetsområde av högbullrande slag.

Bygglovsenheten gör bedömningen att tre nytillkommande bostäder i förlängning av befintliga bostäder inom zon som klassats som sammanhållen bebyggelse, och som innehåller bostäder redan idag, kan bedömas som en rimlig utveckling av landsbygden runt Hällingsjö. Att tätorter och småsamhällen på landsbygden växer

och får fler invånare är en utveckling som har stöd i ÖP 2012, och som av bygglovsenheten kan bedömas som rimlig. Bygglovsenheten ser positivt på tre nytillkommande bostäder.

### **Furuberg 1:3, Furuberg 2:2 och Furuberg 2:8 (granne 2)**

#### ***Grannes synpunkter***

- Granne på fastigheterna Furuberg 1:3, Furuberg 2:3 och Furuberg 2:8, (en och samma ägare till de tre fastigheterna) framför synpunkter på en traktorväg, som enligt först inlämnat förslag skulle försvinna, dvs hamna inne på en av de tänkta nya tomterna. Traktorvägen går idag över fastigheten Furuberg 1:17, och som används för skogsbruket av angränsande fastigheter.

#### ***Sökandens åtgärd***

Sökanden har efter denna inkomna synpunkt ändrat förslaget, så att traktorvägen kommer att kunna finnas kvar.

#### ***Grannes vidare synpunkter***

- Samme granne, Furuberg 1:3, 2:3 och 2:8 framför synpunkter på vattenflöden i området. Det finns en sankmark/ mosse, som är placerad ca 180 – 200 meter norr om tänkta nya tomter. Han påpekar att vattenflödena från denna mosse kan vara stora, och att tänkta nya tomter kan drabbas av avsevärda vattenflöden.

#### ***Bygglovsenhetens bedömning***

Bygglovsenheten gör bedömningen att detta är en sak som skiljer sig från att bygga nya bostadshus i planlagda områden. En nytillkommande tomt får man räkna med att viss anpassning till platsens förhållanden kommer att krävas: det kommer att krävas dränering och förslagsvis plantering av trädridåer i bakkant på tomterna för att på ett naturligt sätt ta om hand eventuella dagvattenflöden. Detta har skrivits in som ett villkor i detta förhandsbesked.

#### ***Grannes vidare synpunkter***

- Granne Furuberg 1:3, 2:3 och 2:8 påpekar också att eftersom det är ett område där skogsbruk bedrivs, så kommer skogsägarna runt omkring inte att tillgodose eventuella krav på nedhuggning av vissa träd på omkringliggande fastigheter på grund av att nytillkomna bostäder kan komma att ställa krav på att eventuella skuggande träd på granntomterna skall tas ned, eller på grund av risk för trädfällen.

#### ***Bygglovsenhetens bedömning***

Bygglovsenhetens bedömning är att tillkommande nya hus får anpassas efter befintliga förhållanden, och anpassa sig efter de förhållanden som gäller i omgivande lantbruks- och skogsmiljö. Detta kan till exempel innebära att krav inte kan ställas på att omgivande skog ska tas ned för att träd eventuellt skulle kunna medföra störande skuggverkan på de nya tomterna.

Eftersom skogen ligger norr om tänkta nya tomter så kan risk för skuggning inte heller ses som överhängande.

Att träd skulle välta i kommande stormar är naturligtvis alltid en risk. Men om man väljer att bosätta sig i en skogsbygd så kan man inte ställa krav på att marken runt ens tomt ska gallras. Enligt förslaget är dock husen placerade på tomternas södra del, och tomterna får därmed en buffertzona mot skogsmarken.

### **Furuberg 1:28 (granne 3)**

#### ***Grannes synpunkter***

- När granne Furuberg 1:28, köpte sitt hus, var det enskilda läget och närheten till naturen avgörande. Tre nya villor i omedelbar närhet skulle förändra situationen helt. Dessutom anser de att tre nya infiltrationsbäddar i närområdet är problematiskt. Kvaliteten på vatten i brunnen skulle kunna komma att påverkas menligt.

#### ***Bygglovsenhetens bedömning***

Det är ofrånkomligt att nya hus påverkar miljön. Tre nya villor längs vägen alstrar självklart mer bilar, liv och rörelse, och fler som rör sig i området. Bygglovsenheten gör bedömningen att nya hus påverkar miljön, men att detta inte kan ses som ett skäl till att stoppa nya bostäder, i anslutning till befintlig bebyggelse. Landsbygden runt en storstad förändras över tid, det är ofrånkomligt.

Vattenkvaliteten i brunn: Miljö- och hälsoskydd ska i sin tillståndsgivning för enskilda avloppsanläggningar se till att omgivningen inte påverkas negativt av nytillkommande enskilda anläggningar.

#### ***Ytterligare inkomna synpunkter***

Furubergsortens Vägsamfällighetsförening har som sakägare av GA:1 inkommit med synpunkter, men motsätter sig inte förslaget. Dessa synpunkter tas upp under rubriken Villkor i bygglov.

#### ***Motivering***

Ansökan uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken (1998:808), MB.

Ansökan är förenlig med gällande översiktsplan.

#### ***Tillämpliga bestämmelser***

2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL  
3 och 4 kap miljöbalken (1998:808), MB