

Ansökan om planbesked för Gökskulla 3:33

17

2023KS320

Kommunstyrelsen

Datum
2024-01-08

Diarienummer
2023KS320 214

Ansökan om planbesked för Gökskulla 3:33

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked för Gökskulla 3:33.

Sammanfattning av ärendet

Sökande inkom den 7 juni 2023 med ansökan om planbesked. Fastighetsägaren har givit fullmakt till sökande. Ansökan avser 5 till 14 villor, belägen centralt i Gökskulla.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 mars 2021 § 87 att avslå planbesked för fastigheten Gökskulla 3:33, dvs för samma område som nu gällande ansökan. Kommunstyrelsen noterade att området kring Bårhult Gökskulla skulle ses över i samband med pågående arbete av ny översiktsplan.

Förvaltningen bedömer att ansökan inte är förenlig med gällande ÖP2012. I gällande detaljplan är marken planlagd som natur och ansökan bedöms innebära negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet till naturområdet. Ett ianspråktagande av marken skulle kräva kompensationsåtgärder samt att hela naturområdet, som även innefattar Gökskulla 4:51, ingår i detaljplanen.

Förvaltningen föreslår att planbesked för Gökskulla 3:33 avslås då det saknas förutsättningar för ett helhetsgrepp för naturområdet samt med anledning av ansökans negativa påverkan på allmänhetens tillgänglighet till naturområdet i förhållande till vinsterna med ett fåtal nytillkommande bostäder.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 8 januari 2024
- Planansökan
- Orienteringskarta
- Kommunstyrelsens beslut den 4 mars 2021 § 87

Ärendet

Sökande inkom den 7 juni 2023 med ansökan om planbesked. Fastighetsägaren har givit fullmakt till sökande. Ansökan avser 5 till 14 villor. Fastigheten är belägen centralt i Gökskulla.

Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade den 4 mars 2021 § 87 att avslå planbesked för fastigheten Gökskulla 3:33. Kommunstyrelsen noterade att området kring Bårhult Gökskulla skulle ses över i samband med pågående arbete av ny översiktsplan. I samband med ärendet inkom en namninsamling på cirka 50 namnunderskrifter som var emot en planläggning av området.

I ÖP2012 ligger området utanför Landvetters utvecklingsområde, därmed bör nya bostäder inte tillåtas. Enligt samrådsförslaget till den nya översiktsplanen ingår området som en del av en sammanhängande bostadsbebyggelse. Enligt ny översiktsplan föreslås nya byggnader lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och infrastruktur på landsbygden.

Området omfattas av gällande detaljplan P91/10 och är planlagd som natur med kvarterslekplats och har ett stort allmänt intresse. Naturområdet består av två fastigheter, Gökskulla 3:33, som avses i ansökan, och angränsade fastighet, Gökskulla 4:51, som inte ingår i ansökan. Dessa två fastigheter ägs av olika fastighetsägare.

Vid ianspråktagande av naturområde för bostäder skulle det krävas att kompensationsåtgärder vidtas. Exempel på möjliga kompensationsåtgärder är angörande av lekplats, promenadstig eller att plantera träd. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmänna platser, det vill säga att det inte är kommunen som ansvarar för underhåll och skötsel av gator och natur i området. Detaljplanens genomförandetid har gått ut och försvårar därmed inte planläggning av området.

I närområdet kring Gökskulla pågår detaljplaneläggning för verksamheter och uppåt 100 nya bostäder. Efterfrågan på bostäder i Gökskulla området kan troligtvis anses vara tillgodosedd i och med detta.

Förutsättningar

Området är ett naturområde som inte ingår i något hänsynsområde för naturvård, men är en viktig länk för att hålla ihop ädellövskogsstråket Partille-Landvetter. Vidare har ett antal rödlistade fåglar identifierats i närområdet.

Inom Gökskulla sker angöring via smala enskilda gator. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ansökan ligger inom område för kommunalt vatten och avlopp. Inom området för ansökan finns en nedgrävd kraftledning för starkström, vilket kan komma att behöva flyttas vid planläggning av området.

Ekonomiska konsekvenser

Ett avslag på planbeskedet förväntas inte medföra kostnader för kommunen. Då kommunen inte äger eller sköter någon mark i området skulle en planläggning inte generera andra intäkter än de exploatören betalar enligt gällande plantaxa, efter att plankostnadsavtal, ramavtal och exploateringsavtal tecknats.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser i området, vilket medför att andra parter skulle behöva involveras i detaljplaneprocessen, så som vägföreningen som ansvarar för gatorna i området. Detta bedöms medföra risk för utdragen planprocess samt höga plankostnader för exploatören.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att ansökan inte är förenlig med gällande ÖP2012, men är i enlighet med intentionerna i föreslagen ny översiktsplan. Området är planlagt som naturmark, vilket utgör ett allmänt intresse. Ansökan om att etablera 5–14 villor i området innebär ett ianspråktagande av platsen för ett enskilt intresse. Ansökan möjliggör endast ett fåtal bostäder och innebär negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet till naturområdet. Med andra ord innebär det att ansökan främjar individuella intressen snarare än att uppfylla det bredare allmänna intresset av att vistas i, bevara och skydda naturmiljön. Förvaltningen har som utgångspunkt att planlagd natur bör bevaras som natur. Vidare riskerar en eventuell detaljplan att vara tidskrävande och tillföra endast ett fåtal bostäder och en liten samhällsvinst.

Vid en eventuell förtätning inom det centrala naturområdet i Gökskulla krävs kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärder förutsätter att ett helhetsgrepp tas för hela naturområdet, vilket innefattar att även Gökskulla 4:51 behöver ingå i detaljplanen. Förutsättningar för detta saknas på grund av bristande intresse från fastighetsägaren till angränsande fastighet Gökskulla 4:51.

Vid ett eventuellt planarbete behöver gröna kopplingar beaktas och bebyggelse anpassas till omgivningen. Konsekvenserna av tillkommande trafik, lämpliga kompensationsåtgärder, dagvattenhantering och behov av flytt av kraftledning för starkström utredas.

Förvaltningen föreslår att planbesked för Gökskulla 3:33 avslås då det saknas förutsättningar för ett helhetsgrepp för naturområdet samt för att ansökan bedöms innebära negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet till naturområdet i förhållande till vinsterna med ett fåtal nytillkommande bostäder.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan- och exploateringschef

Begäran om planbesked

Fastighet

Fastighetsbeteckning (eller någon av de ingående i området)	GÖRSKULLA 3:33
Fastighetens adress (eller någon av de ingående i området)	VÅRBEKSV 10, 438 38 Landvetter
Fastighetsägare (företag eller förnamn och efternamn)	Monica Holmgren Bergqvist

Sökande

Namn (förnamn och efternamn)	NICLAS HOLMGREN
Adress	VÅRBEKSV 10
Postadress	438 38 Landvetter
E-postadress	niclas-vallda@hotmail.com
Företag	
Organisationsnummer/personnummer	921218-0914
Kontaktperson (om annan än sökande)	
Telefon	0704 225384
Faktureringsadress (om annan än ovan) fullmakt krävs	

Personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL)

Förslaget avser (bifoga karta, projektbeskrivning, illustrationer eller annat)

se Bilagor.

Tid för beslut om planbesked

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 5 kap 4 § ska planbesked ges inom fyra månader, efter att komplett ansökan inkommit. Kommunen och sökande kan komma överens om annan tid.

Avgift för planbesked

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL 12 kap 8 §, kommer en avgift att tas ut enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige den 12 december 2019.

Avgift tas ut även om ansökan avslås

Faktura sänds separat.

Upplysningar

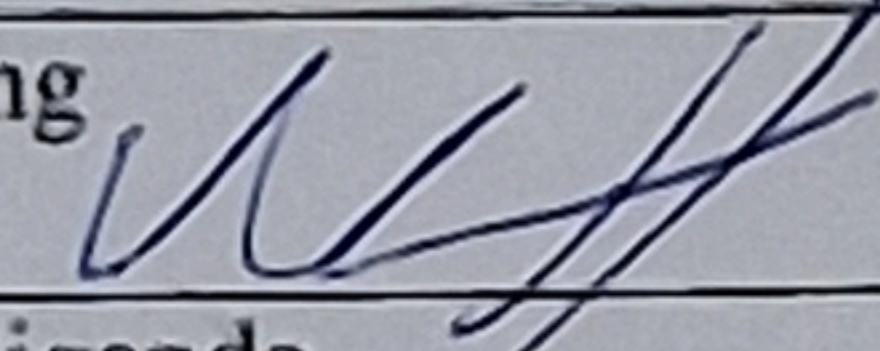
Härryda kommun tar ut en planavgift för detaljplanarbeten. Avgiftens storlek beror på storleken på det som detaljplaneläggs och på hur mycket tid som kommunens handläggning tar. Avgiften styrs enligt gällande plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige 12 december 2019.

När ansökan om planbesked skickas till kommunen förväntas det av dig som sökande att du eller ditt företag har ekonomiska möjligheter att genomföra det som du önskar planlägga.

Information om GDPR

De personuppgifter som du lämnar till oss behandlas i enlighet med dataskyddsförordningen. Mer information om vad detta innebär för dig hittar du på kommunens hemsida, www.harryda.se/gdpr

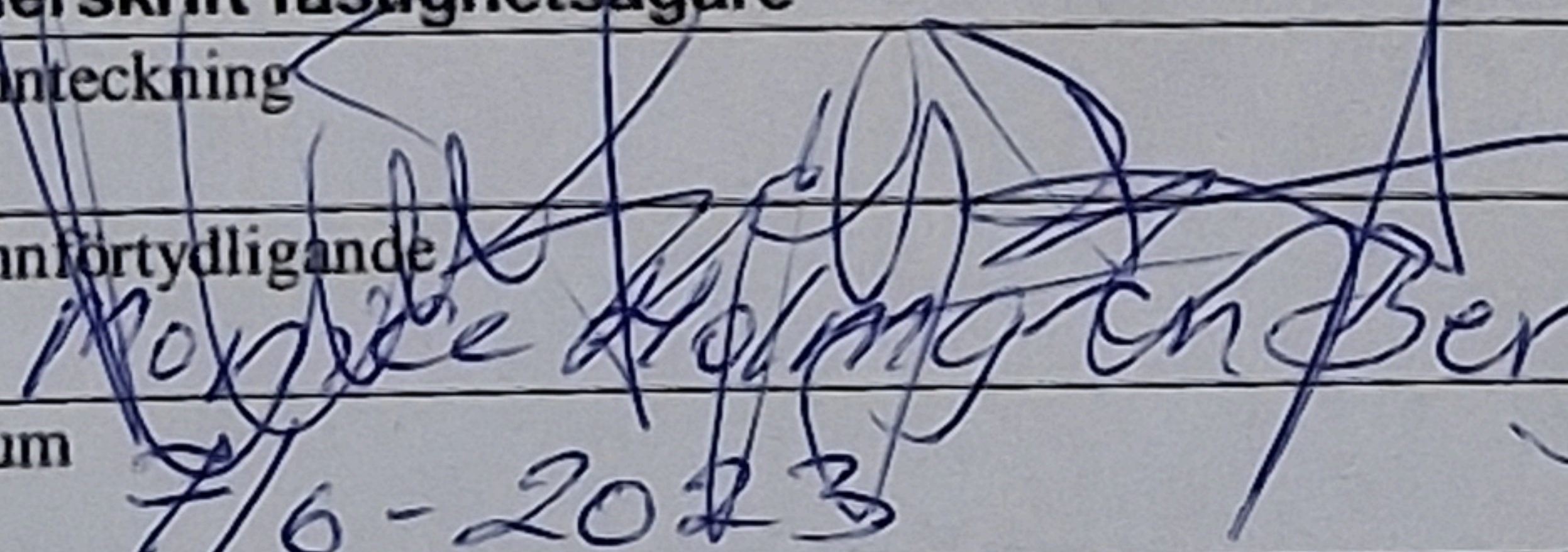
Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnteckning	
Namnförtydligande	NICLAS HOLMGREN
Datum	7/6 - 2023

Underskrift medsökande

Namnteckning	
Namnförtydligande	
Datum	

Underskrift fastighetsägare

Namnteckning	
Namnförtydligande	Monica Holmgren Bergqvist
Datum	7/6 - 2023

Ansökan skickas till:
Härryda kommun
Planenheten
435 80 Mölnlycke

Kontakta oss gärna:
Telefon: 031-724 61 00
E-post: plan@harryda.se
www.harryda.se

FULLMAKT

För planansökan

Jag Monica Holmgren Bergqvist [REDACTED]

Vårbruksvägen 10

438 38 Landvetter

0769498232

Ger härmed min son Niclas Holmgren [REDACTED]

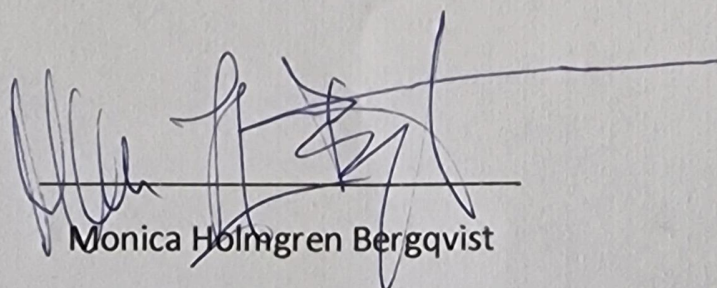
Vårbruksvägen 10

438 38 Landvetter

0704225384

Full rätt att hantera processen om att söka planbesked/planansökan

På fastighet GÖKSKULLA 3:33

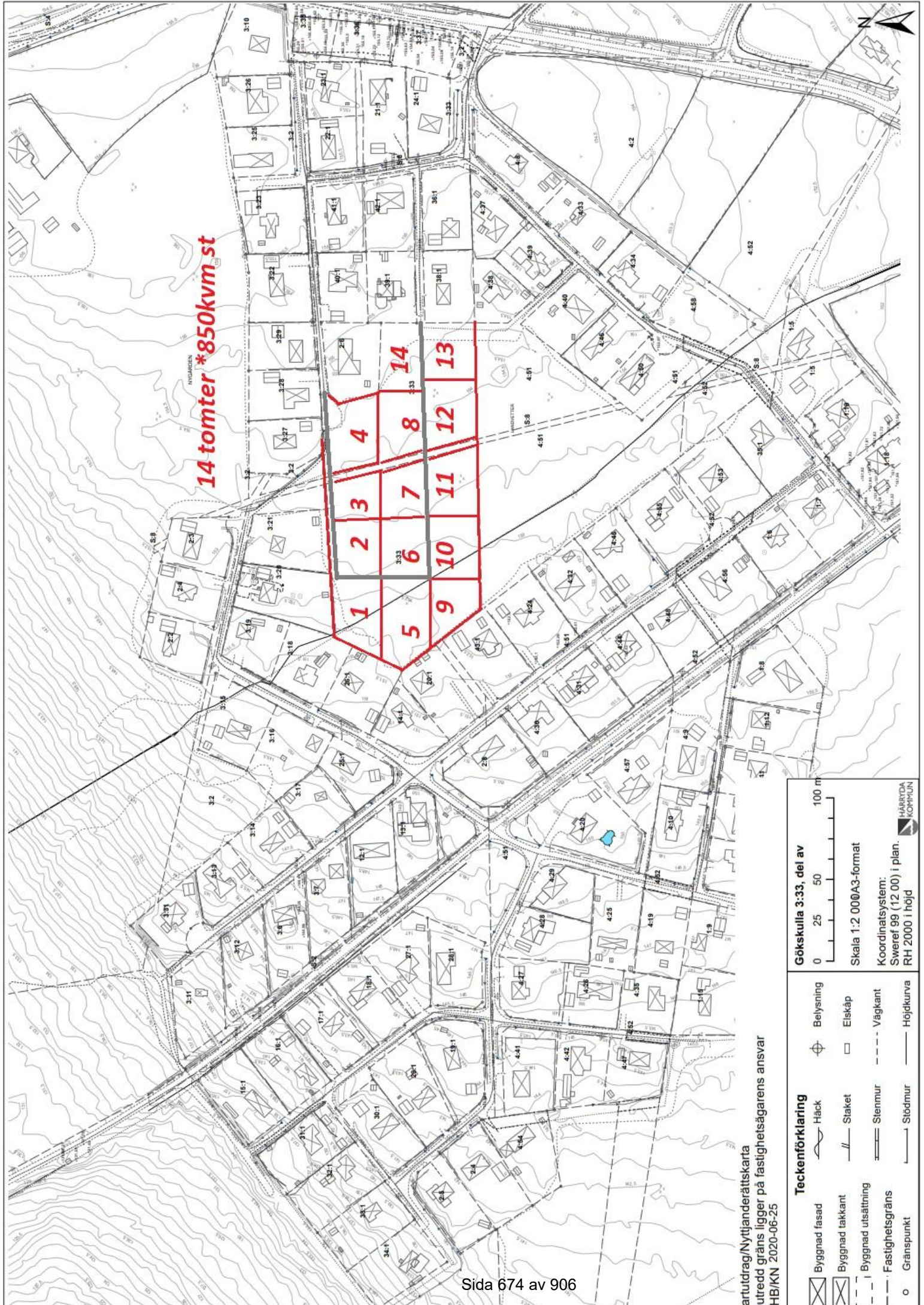


Monica Holmgren Bergqvist

26-06-2023 Tahult







14 tomter *850kvm st

Kartdrag/Nyttjanderättskarta
 Outred gräns ligger på fastighetsägarens ansvar
 SHB/KN 2020-06-25

Teckenförklaring	
	Byggnad fasad
	Byggnad takkant
	Byggnad utsättning
	Fastighetsgräns
	Gränspunkt
	Hack
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Belysning
	Eiskåp
	Vägkant
	Höjdkurva

Gökskulla 3:33, del av
 0 25 50 100 m
 Skala 1:2 000A3-format
 Koordinatsystem:
 Sweref 99 (12 00) i plan.
 RH 2000 i höjd

HÄRRYDA
 KOPPIUUN

8 Tomter * 1750 kvm st

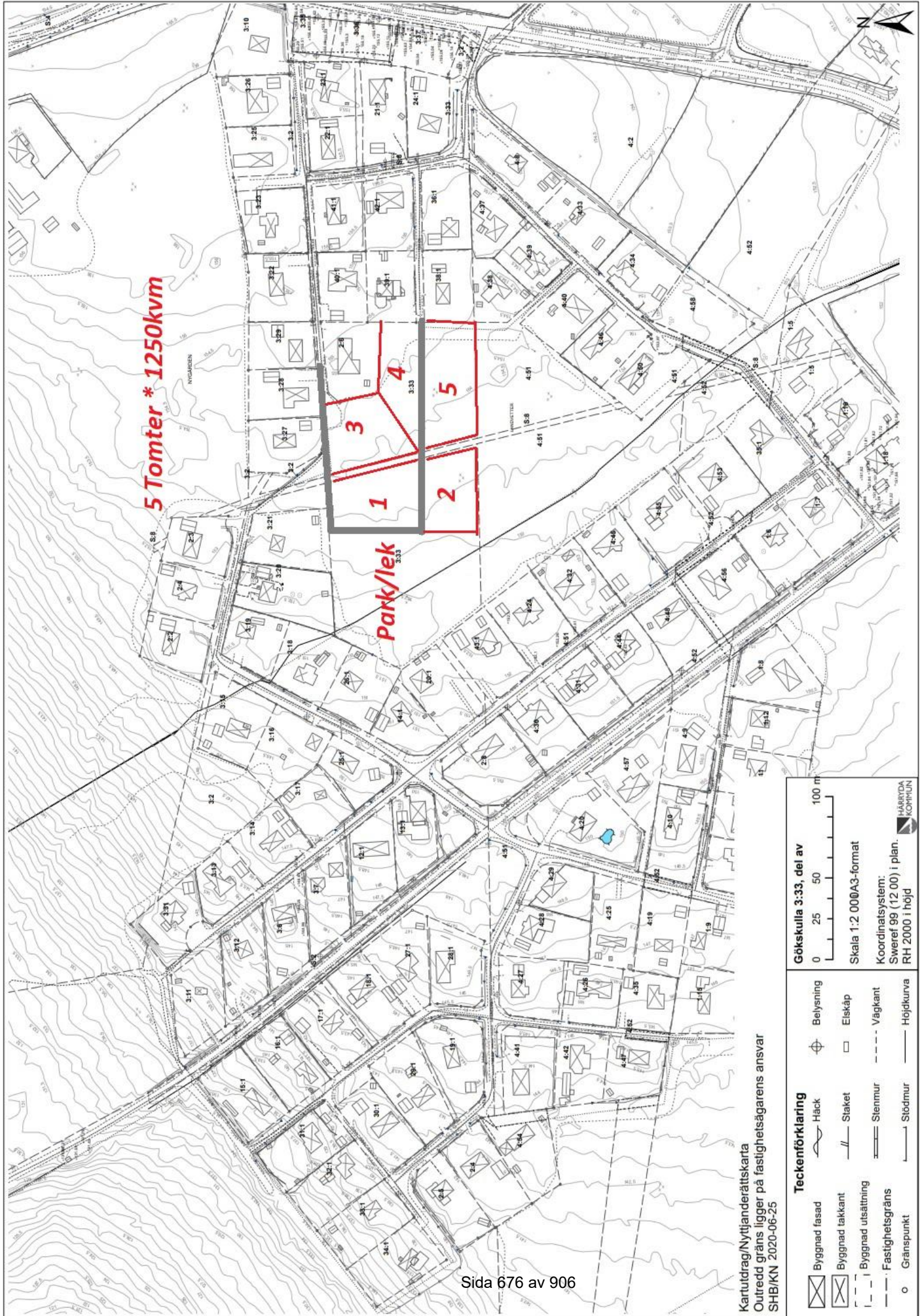


Kartutdrag/Nyttjanderättskarta
 Outredt gräns ligger på fastighetsägarens ansvar
 SHB/KN 2020-06-25

	Byggnad fasad		Belysning
	Byggnad takkant		Hack
	Byggnad utsättning		Staket
	Fastighetsgräns		Stenmur
	Gränspunkt		Stödmur
			Höjckurva

Gökskulla 3:33, del av
 0 25 50 100 m
 Skala 1:2 000A3-format
 Koordinatsystem:
 Sweref 99 (12 00) i plan.
 RH 2000 i höjd

HÄRRYDA
 KORPIUN



5 Tomter * 1250kvm

park/lek

3

1

4

5

2

Kartdrag/Nyttjanderättskarta
 Outredt gräns ligger på fastighetsägarens ansvar
 SHB/KN 2020-06-25

Teckenförklaring	
	Byggnad fasad
	Byggnad takkant
	Byggnad utsättning
	Fastighetsgräns
	Gränspunkt
	Belysning
	Hack
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Eiskåp
	Vågkant
	Höjdkurva

Gökskulla 3:33, del av
 0 25 50 100 m
 Skala 1:2 000A3-format
 Koordinatsystem:
 Sweref 99 (12 00) i plan.
 RH 2000 i höjd

HÄRRYDA
 KOPPIUUN

Bilaga orienteringskarta



Röd gräns visar området för planansökan.



Översiktskarta, röd gräns visar områdets läge i Gökskulla väster om Landvetter

Diarienummer: 2023KS320

Upprättad 2024-01-09

Sammanträdesdatum
2021-03-04

§ 87

Dnr 2020KS505

Behandling av bordlagt ärende: Begäran av planbesked för del av Gökskulla 3:33

En begäran om planbesked för del av Gökskulla 3:33 inkom den 17 augusti 2020. Ansökan omfattar elva villor i två våningar med total bruttoarea på cirka 2 640–3 300 kvm. Komplettering av ansökan inkom den 24 september 2020.

Sektorn för samhällsbyggnad anser inte att föreslagen bostadsutveckling i Gökskulla är förenlig med kommunens utvecklingsstrategi som enligt gällande översiktsplan ÖP2012 avser verksamhetsutveckling i området och inte heller helt med utvecklingsinriktningen i Göteborgsregionens strukturbild.

En ny översiktsplan håller för närvarande på att tas fram i vilken områdets utveckling kommer att studeras. Enskilda planbesked som kan komma att påverka en strategiskt långsiktig samhällsutveckling bör inte beviljas innan kommunen kommit längre i sin översiktsplanprocess inom vilken kommunens utveckling och vision pekas ut.

Kommunstyrelsen bordlade ärendet den 4 februari 2021 § 51 och uppdrog åt förvaltningen att presentera underlaget muntligt. Förvaltningen presenterade underlaget muntligt på sammanträdet den 4 mars 2021 § 74.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 7 december 2020
- Ansökan om planbesked 17 augusti 2020 samt komplettering av ansökan om planbesked
- Orienteringskarta daterad den 7 december 2020
- Kommunstyrelsens beslut 4 februari 2021 § 51
- Skrivelse till kommunstyrelsen från den som ansökt om planbesked, inkom den 4 mars 2021

Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår med instämmande av Patrik Linde (S) att kommunstyrelsen avslår begäran om planbesked för del av Gökskulla 3:33, samt att kommunstyrelsen noterar att området kring Bårhult-Gökskulla kommer att ses över i samband med pågående arbete av ny översiktsplan.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att kommunstyrelsen beviljar begäran om planbesked för del av Gökskulla 3:33.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2021-03-04

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag.

Omröstning begärs. Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla Per Vorbergs förslag

Nej-röst för att bifalla Peter Arvidssons förslag

Med 12 ja-röster och 1 nej-röst bifaller kommunstyrelsen Per Vorbergs förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 5.

Beslut

Kommunstyrelsen avslår begäran om planbesked för del av Göskulla 3:33.

Kommunstyrelsen noterar att området kring Bårhult-Göskulla kommer att ses över i samband med pågående arbete av ny översiktsplan.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) reserverar sig mot beslutet skriftligt i bilaga 4.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2021-03-04

Voteringslista: § 87

Ärende: Behandling av bordlagt ärende: Begäran av planbesked för del av Gökskulla 3:33, 2020KS505

Omröstningslista 5.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
David Dinsdale (L), vice ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande	X		
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Mikael Johannison (M), ledamot	X		
Ronny Sjöberg (C), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot	X		
Robert Langholz (S), ledamot	X		
Roland Jonsson (MP), ledamot	X		
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Resultat	12	1	0

Skriftlig reservation

Ärende 17. "Begäran om planbesked Gökskulla..."

Det tidigare bordlagda ärendet om planbesked för Gökskulla 3:33 gav att förvaltningen höll presentation under början av KS mötet under punkt 4. Under presentationen framkom flera felaktigheter och tveksamheter i beslutsunderlaget som anges i själva beslutsärendet. Blanda annat:

- Aktuellt markområde presenteras som skog eller naturområde. I verkligheten är det slutavverkat.
- Det anges flera skyddsvärda arter i underlaget varav många är fåglar och rimligen inte kan utgöra hinder då området är avverkat. Dessutom är det ett alltför tidigt skede att behandla miljökonsekvenser.
- Det är inte trafiken på Partillevägen som är problemet utan en enskild korsning. Om planbesked skulle ges skulle man kunna se över situationen.
- Det hänvisas till specifik person, kompetens, tidigare sökta planer och förhandsbesked som grund för att inte ge planbesked.
- Om planbesked skulle ha lämnats skulle arbetet kunna komma fram till att en mindre utveckling är godtagbar för allmänna och enskilda intressen.

Sammantaget är de grunder som anges i beslutet inte tillräckliga för att lämna negativt besked.

Peter Arvidsson (sd)
Ledamot kommunstyrelsen