

Planbesked för Kullbäckstorp 2:274

27

2021KS584

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-04-25

Diarienummer  
2021KS584 210

## Planbesked för Kullbäckstorp 2:274

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen avslår ansökan om planbesked för Kullbäckstorp 2:274.

### Sammanfattning av ärendet

Sökande inkom den 22 september 2021 med en begäran om planbesked för fastigheten Kullbäckstorp 2:274. Ansökan kompletterades den 11 april 2022. Ansökan avser önskemål om att upprätta en ny detaljplan för att kunna stycka fastigheten i två delar, för att möjliggöra byggnation av ett nytt enbostadshus.

Den aktuella fastigheten ligger cirka en kilometer sydväst om Mölnlycke centrum och omfattar en privatägd fastighet om cirka 1050 m<sup>2</sup>.

Förvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås. Den avvägning som gjorts i gällande detaljplan avseende begränsning av fastigheternas storlek bör fortsatt gälla. Vid en delning av fastigheten Kullbäckstorp 2:274 skulle den minsta av fastigheterna bli cirka 500 m<sup>2</sup>, vilket bedöms vara en för stor avvikelse från det befintliga bebyggelsemönstret. En eventuell förtätning av området bör ske i ett samlat grepp där ett större område utreds. I detta bör lämplig minsta fastighetsstorlek studeras, utifrån hur bebyggelsestrukturen som helhet påverkas. Vid positivt besked finns även risk för en kumulativ effekt med hänvisning till likabehandlingsprincipen, då fler fastighetsägare kan tänkas vilja stycka sina fastigheter genom framtagande av små detaljplaner. Förvaltningen gör bedömningen att små enskilda frimärksplaner ska undvikas. Utifrån en likabehandlingsprincip bör det också undvikas att ha olika bestämmelser inom samma område. Vid ett positivt planbesked kan det bli svårt att motivera ett nej till liknande ansökningar i området.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 25 april 2022.
- Ansökan om planbesked den 22 september 2021.
- Komplettering av planansökan den 11 april 2022.

## Ärendet

Sökande inkom den 22 september 2021 med en begäran om planbesked för fastigheten Kullbäckstorp 2:274. Ansökan kompletterades den 11 april 2022. Ansökan avser önskemål om att upprätta en ny detaljplan för att kunna stycka fastigheten i två delar, för att möjliggöra byggnation av ett nytt enbostadshus.

Den aktuella fastigheten ligger cirka en kilometer sydväst om Mölnlycke centrum och omfattar en privatägd fastighet om cirka 1050 m<sup>2</sup>.

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2012 är området utpekat som befintliga bostäder. Gällande detaljplan B-1 (1947) anger att området ska användas för bostadsändamål, med en minsta fastighetsstorlek om 800–1000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsestrukturen i området följer i hög grad den gällande detaljplanens angivelser om minsta fastighetsstorlek.

Vid en delning av fastigheten Kullbäckstorp 2:274 skulle den minsta av fastigheterna bli cirka 500 m<sup>2</sup>. Den sökande har förtydligat att grannfastigheten Kullbäckstorp 2:92 inte föreslås ingå i en ny detaljplan.

## *Ekonomi*

Omfattningen på föreslagen detaljplan är ytterst begränsad, ändå riskerar resursåtgången att vara relativt stor, framför allt för planavdelningen. Kommunen löper risk för att inte få täckning för kostnader i ett sådant begränsat projekt och låser samtidigt upp resurser som skulle kunna användas i andra projekt.

Vid eventuellt beviljande av planbeskedsansökan förordar förvaltningen att detaljplanen tas fram i en exploatörsdriven process. Detta möjliggör för exploatören att själv ansvara för framdriften av detaljplanen med stöd från förvaltningen. I och med användande av denna modell bedöms förvaltningens resurser på ett bättre sätt kunna användas för större sammanhängande planer och planer med många bostäder vilket bör prioriteras. I samband med exploateringar är avsikten att kommunen inte ska belastas ekonomiskt. Vid eventuell detaljplaneläggning ska planavtal som reglerar kostnader, genomförandefrågor samt parternas rättigheter och skyldigheter tecknas med exploatören.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås. Den avvägning som gjorts i gällande detaljplan avseende begränsningen av fastigheternas storlek bör fortsatt gälla. Vid en delning av fastigheten Kullbäckstorp 2:274 skulle den minsta av fastigheterna bli cirka 500 m<sup>2</sup>, vilket bedöms vara en för stor avvikelse från det befintliga bebyggelsemönstret. Förvaltningen gör bedömningen att små enskilda frimärksplaner ska undvikas. Utifrån en likabehandlingsprincip bör det också undvikas att ha olika bestämmelser inom samma område. Vid ett positivt planbesked kan det bli svårt att motivera ett nej till liknande ansökningar i området. Området skulle således

kunna komma att ändra karaktär och många små frimärksplaner skulle behöva göras. En eventuell detaljplan skulle även generera ett litet bostadstillskott. En eventuell förtätning av området bör ske i ett samlat grepp där ett större område utreds. I ett sådant arbete ingår att studera vad som är lämplig minsta fastighetsstorlek utifrån hur bebyggelsestrukturen som helhet påverkas.

Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

Mariana Andersson  
Plan- och bygglovschef

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning (eller någon av de ingående i området) <a href="#">Kullbäckstorp 2:274</a>
Fastighetens adress (eller någon av de ingående i området) <a href="#">Lyckevägen 8, 435 42 Mölnlycke</a>
Fastighetsägare (företag eller förnamn och efternamn) <a href="#">Ola Torrång och Yukie Adachi</a>

**Sökande**

Namn (förnamn och efternamn) <a href="#">Ola Torrång</a>
Adress <a href="#">Lyckevägen 8</a>
Postadress <a href="#">435 42 Mölnlycke</a>
E-postadress <a href="mailto:ola@otark.se">ola@otark.se</a>
Företag
Organisationsnummer/personnummer
Kontaktperson (om annan än sökande)
Telefon <a href="tel:031-3381800">031-3381800</a>
Faktureringsadress (om annan än ovan) fullmakt krävs

*Personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL)*

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

Tanken är att vår mellanson 31 år (som fortfarande bor hemma) och vår äldste son och hans hustru skall kunna uppföra en villa i samma stil som vår på den avstyckade delen som i dagsläget är en trädbevuxen naturtomt.

Gällande planbestämmelser från 1947 stipulerar minsta tomtarea 1000 m2 med möjlighet att minska till 800 m2. Den avstyckade delen liksom resterande del blir ca 570 resp 520 m2. Då den planerade Byggnadsarean endast är ca 100 m2 torde detta inte vara något problem.

En tredje byggnad på den lediga delen skulle dessutom på ett naturligt sätt komplettera den befintliga bebyggelsen på vår resp grannens (Kullbäckstorp 2:92) fastighet då de både volymmässigt och areamässigt överensstämmer med varandra och ingår i kommunens strävan efter förtätning i centrumnära delar.

För att kunna placera infarten mot Kullbäckstorpsvägen, i likhet med grannen, hoppas vi kunna få köpa ca 75 m2 av dennes drygt 1600 m2 stora fastighet. Planbesked önskas oavsett om eller när detta kan ske.

F.ö. 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 detaljplanearbeten. 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](http://www.harryda.se/gdpr)

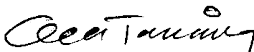

### Underskrift sökande (ansvarig för att avgiften betalas)

Namnteckning	
Namnförtydligande	<a href="#">Ola Torrång</a>
Datum	<a href="#">2021-09-21</a>

### Underskrift medsökande

Namnteckning	
Namnförtydligande	
Datum	

### Underskrift fastighetsägare

Namnteckning		
Namnförtydligande	<a href="#">Ola Torrång</a>	<a href="#">Yukie Adachi</a>
Datum	<a href="#">2021-09-21</a>	<a href="#">2021-09-21</a>

**Ansökan skickas till:**  
Härryda kommun  
Planenheten  
435 80 Mölnlycke

**Kontakta oss gärna:**  
Telefon:031-724 61 00  
E-post: [plan@harryda.se](mailto:plan@harryda.se)  
[www.harryda.se](http://www.harryda.se)  
Page 2 of 51057

# NYBYGGNADSKARTA

Dnr 912:29

Fastighet  
KULLBÄCKSTORP 2:274

Area  
1025

Gatuadress  
LYCKEVÄGEN 8

Kommun  
HÄRRYDA

Nybyggnadskartan upprättad 1991-05-30  
AV

Koordinatavskiljning i plan  
GÖTEBORGS  
Koordinatavskiljning i höjd  
GÖTEBORGS

Skala 1:500  
Måttavskiljning III  
Pipning AH

PLANFÖRHÅLLANDEN  
Datum 1947-12-31

Fastigheten överensstämmer med befintliga planer  
 Ja  Nej  
Anm

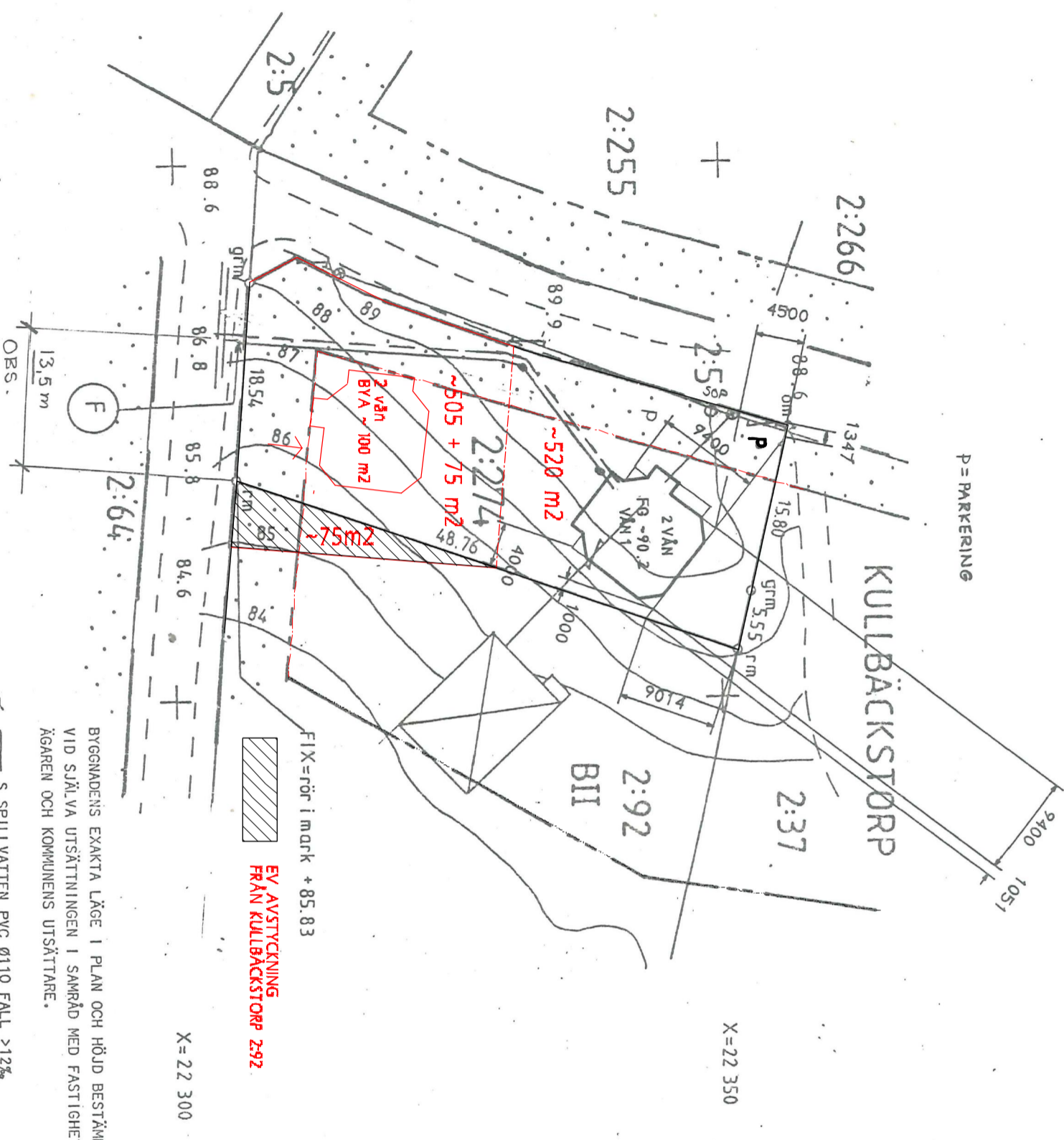
LEDNINGSUPPLIFTER	Vattengångens höjd i förbindningspunkten	diameter i förbindningspunkten
Vatten		32 PEM
Dagvatten	~ +85.5	150BTG
Spillvatten		
Vattentryck	3.3 kg/cm <sup>2</sup>	Sign VA BC Sign Geta Skgn B 9/10.05

FÖRESLAGEN FÖRBINDELSEPUNKT (F) FÖR DRICKS- RESP. SPILLVATTEN ÄR BELÄGEN 0.5 M UTANFÖR TOMTGRÄNS ENLIGT MARKERING PÅ KARTAN.  
DAGVATTNET SKALL TAS OM HAND INOM FASTIGHETEN GENOM FASTIGHETSÄGARENS FÖRSORG.

## SITUATIONSPLAN

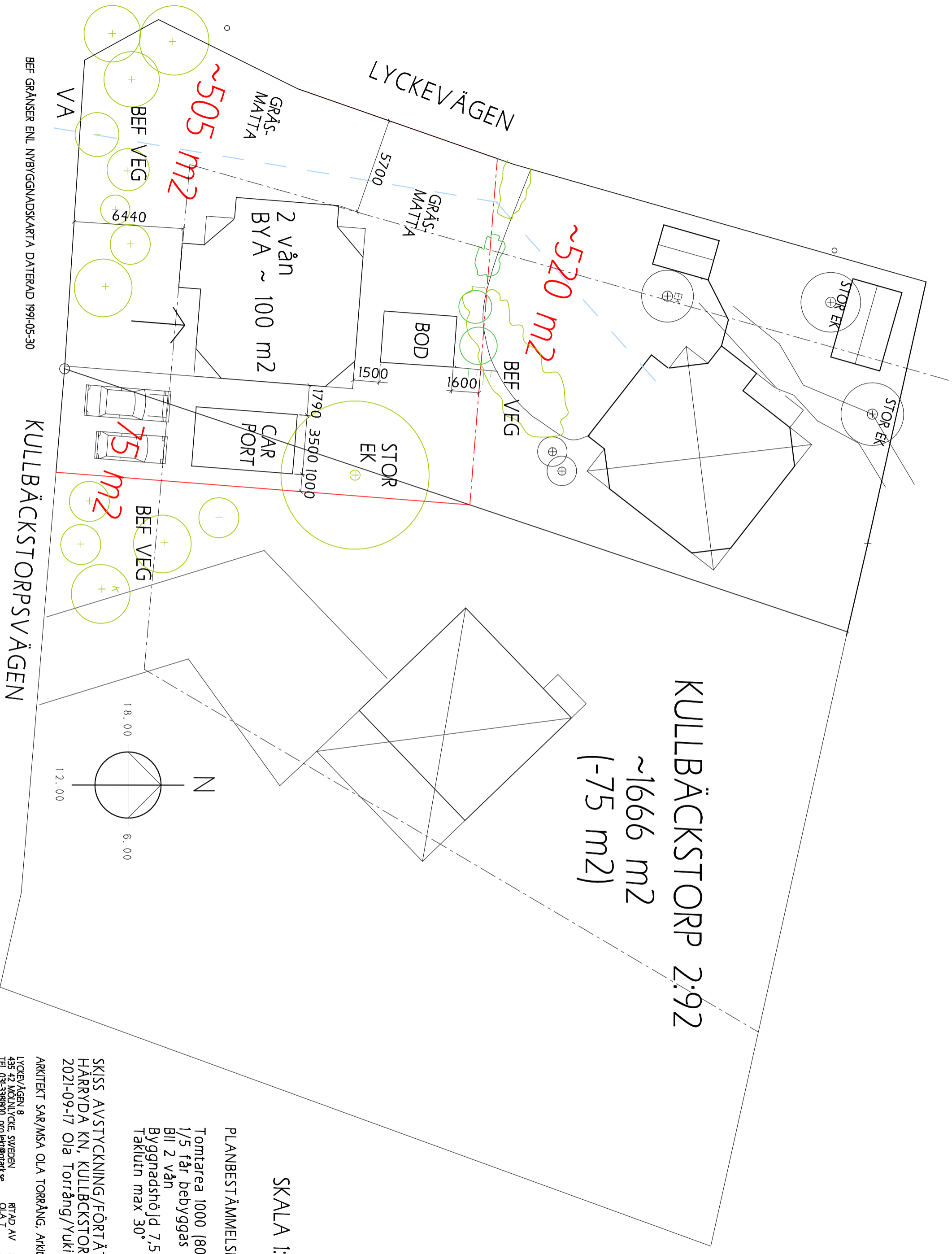
SKISS AVSTYCKNING/FÖRTÄTNING  
KULLBCKSTORP 2:274  
2021-09-17 Ola Torrång/Yukie Adachi

Situationsskiss upprättad av  
YUKIE ADACHI  
TEL 031-127961 / 299560  
CAD Appl.oy  
Datum 910629/REV 910808  
Riktiga nummer A1



BYGGNADENS EXAKTA LÄGE I PLAN OCH HÖJD BESTÄMMES VID SJÄLV UTSÄTTNINGEN I SAMRÅD MED FASTIGHETS- ÄGAREN OCH KOMMUNENS UTSÄTTARE.  
S SPILLVATTEN PVC Ø110 FALL >12%  
V KALLVATTEN PEM 32x4,6 (PREL)  
SPOLBRUNN Ø200 mm  
RENSBEREIDNING  
DAGVATTEN FRÅN STUPRÄNNOR SAMT DRÄNVATTEN BÖR INFILTRERAS I MÅRKEN OM DEN ÄR LÄMPLIG FÖR DETTA.





KULLBÄCKSTORP 2:92  
 ~1666 m<sup>2</sup>  
 (-75 m<sup>2</sup>)

SKALA 1:200

PLANBESTÄMMELSER 1947

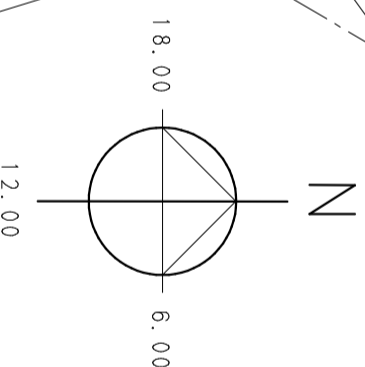
Tomtarea 1000 (800) m<sup>2</sup>  
 1/5 får bebyggas  
 Bil 2 vån  
 Byggnadshöjd 7,5 m  
 Taklutn max 30°

SKISS AVSTYCKNING/FÖRTÄTNING  
 HÄRRYDA KN, KULLBÄCKSTORP 2:274  
 2021-09-17 Ola Torrång/Yukie Adachi

ARKITEKT SAR/MSA OLA TORRÅNG, Arkitektkontor

LYCKEVÄGEN 8  
 435 42 MÖLNLYCKE, SWEDEN  
 TEL. 031-3381800, projekt@otark.se

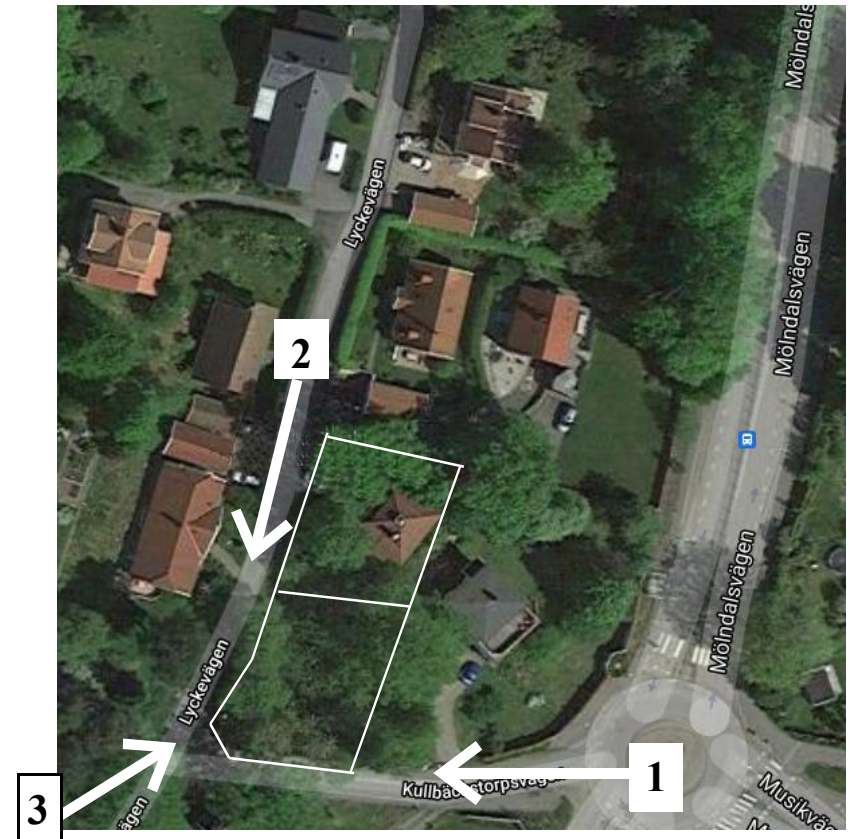
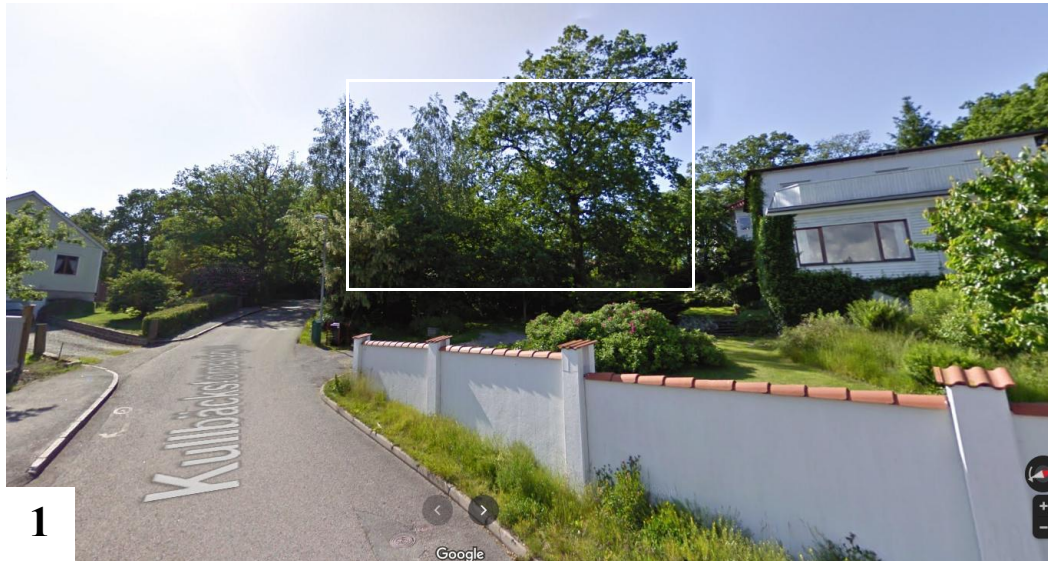
RTAD AV MÖLNLYCKE  
 OLA T 2021-09-18





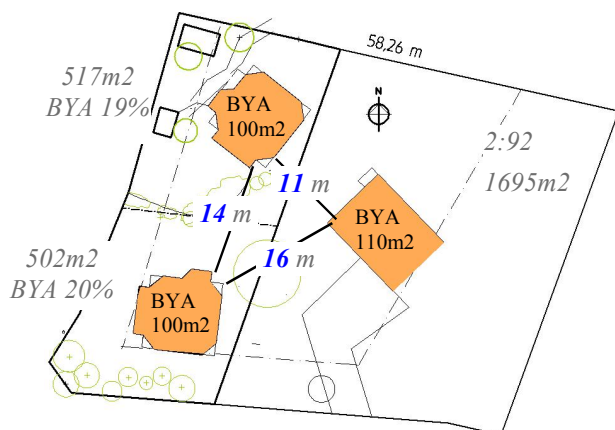
# Förslag avstyckning - Miljöbilder fr Googlemaps Kullbäckstorp 2:274, Härryda kommun

Ola Torrång och Yukie Adachi, Lyckevägen 8, Mölnlycke  
ola@otark.se



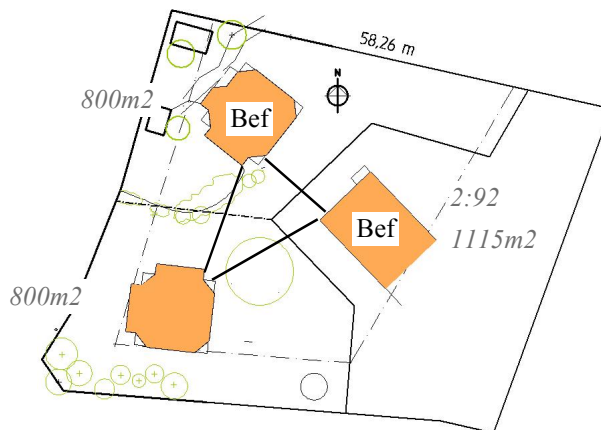


## Vår fastighet Kullbäckstorp 2:274

Detaljplan B-1 från 1947. Minsta tomstorlek 800m<sup>2</sup>. 20% av tomten får bebyggas

Skala 1:500

## Exempel planenliga tomstorlekar



Skala 1:500 Samma upplevd bebyggelsestruktur trots andra tomstorlekar.

Vid bedömningen av bebyggelsestrukturen i ett område är **byggnadernas placering och volymer** i förhållande till varandra avgörande. **Tomtstorleken** och dess proportioner är **underordnade** eftersom tomtgränserna sällan är synliga för blotta ögat. Jämför figurerna ovan. I ena fallet tomtstorlek ca 500 m<sup>2</sup> i andra fallet 800 m<sup>2</sup> men bebyggelsestrukturen är densamma.

Trots tomtarea på drygt 500 m<sup>2</sup> uppfylls kravet på BYA max 20% av tomtarean.

Andra tomter i Mölnlycke med en tomtarea på 6-700 m<sup>2</sup> har en BYA på ca 30 % av tomtarean och kortare avstånd mellan byggnaderna. Detta visar att den föreslagna planändringen har en bättre balans mellan BYA och tomtarea än flera andra centrumnära tomter i Mölnlycke.

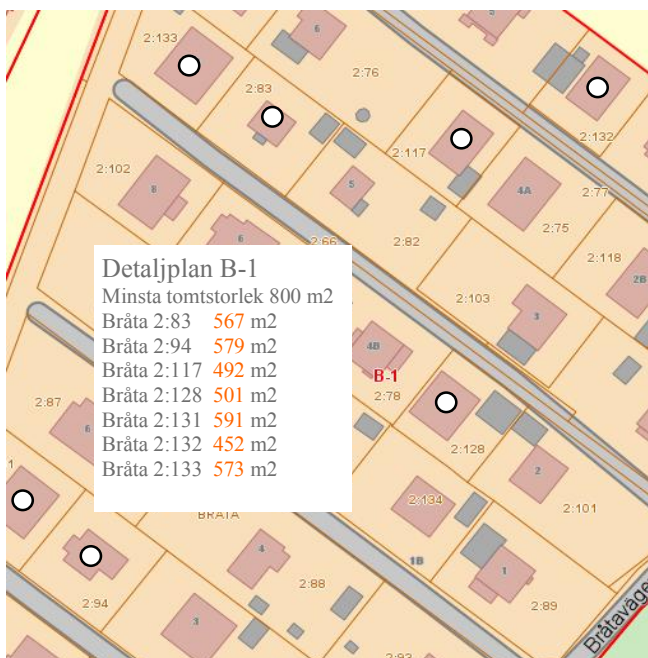
### Föreslagen husplacering i relation till närmast omgivande bebyggelse

En ny byggnad på den avstyckade delen upplevs som en **naturlig avslutning** av bebyggelsen **längs gatan**. Därtill bildar den en **enhetlig grupp** ihop med bef byggnader på 2:92 och 2:274 vad avser storlek och utformning.



Bråta 2:83 m fl  
 Stadsplan B-1, daterad 1947  
 Minsta tillåtna tomtarea 800 m2

2 tomter 452 - **492** m2  
 5 tomter 501 - **591** m2

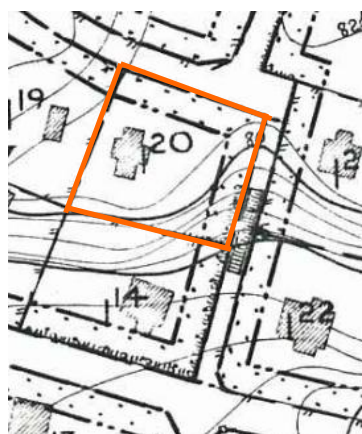


1979-09-18 Beslöt BN att tillåta avstyckning från 2:73 och bilda fastigheten 2:132 trots avvikelse från Stadsplanen. Utgår från att samma beslut tagits för övriga avstyckningar

Kindbogården 1:20 –1:116  
 Stadsplan B-1 från 1947  
 Minsta tillåtna tomtarea 800 m2

Undantag från planbestämmelserna medgavs 1986-04-07

Kindbogården 1:20  
 Före avstyckning  
 Tomtarea 990 m2



Kindbogården  
 Efter avstyckning  
 1:20 - **485** m2, 1:116 - **505** m2

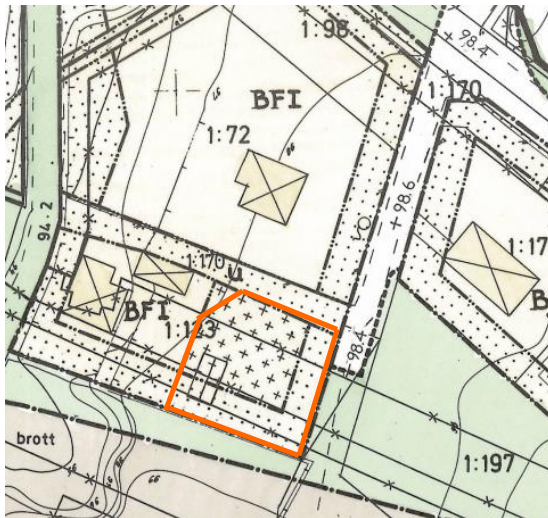




Hönekulla 1:123 Stadsplan S-83 från 1981  
Minsta tillåtna tomtarea 700 m<sup>2</sup>

3(4)

Hönekulla 1:123 **Före** avstyckning 1447 m<sup>2</sup>



Hönekulla 1:123 **Efter** avstyckning  
1:123 924 m<sup>2</sup>, 1:561 **523 m<sup>2</sup>**



Hönekulla 1:354, 1:325 Stadsplan S-94 från 1987  
Minsta tillåtna tomtarea 700 m<sup>2</sup>

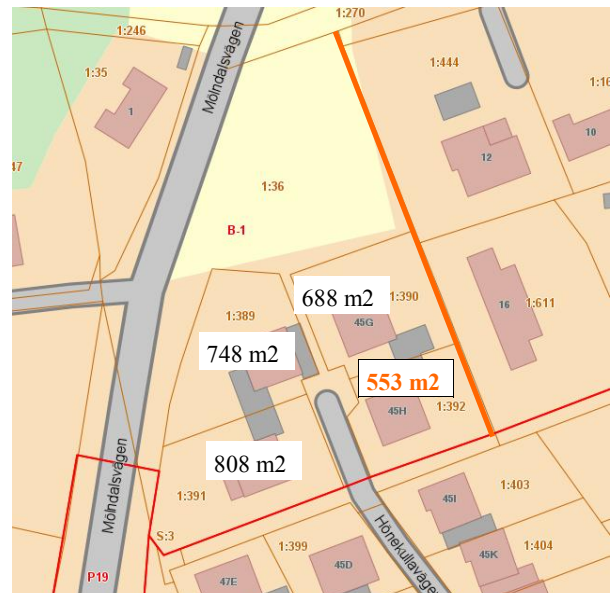
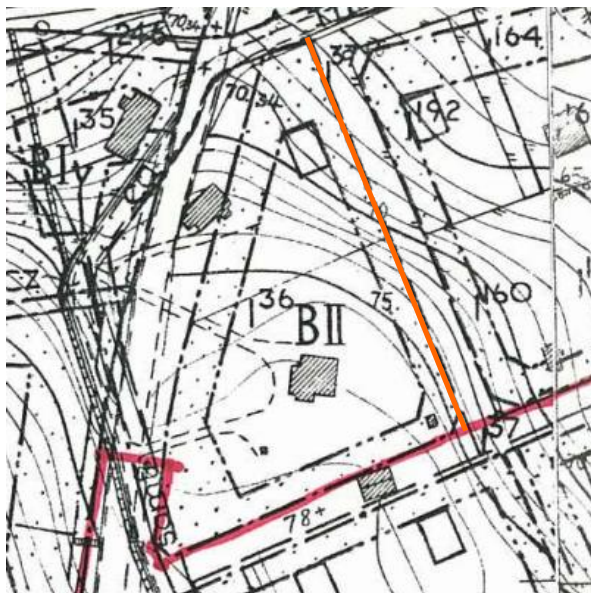
Plankarta S-94



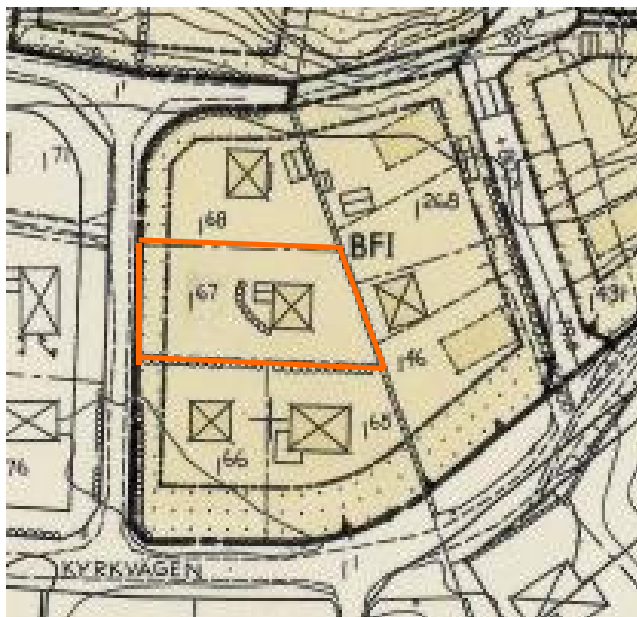
Hönekulla 1:325 **583 m<sup>2</sup>**



Hönekulla 1:389, 390, 391, 392  
Stadsplan B-1 från 1947. **Notera: Samma planområde som vår fastighet**  
Minsta tillåtna tomtarea 800 m<sup>2</sup>



Kindbogården 1:67. **Före** avstyckning  
Tomtarea 1161 m<sup>2</sup>



Kindbogården. **Efter** Avstyckning  
1:119 **501 m<sup>2</sup>** och 1:67 665 m<sup>2</sup>



## Sammanfattning:

Ovanstående exempel är enbart från tiden *efter* år 2000 och gäller Mölnlycke.  
Sannolikt finns liknande exempel i andra kommuner.

- Kommunen har sedan år 2000 godkänt 13 avstyckningar resulterande i tomter på mellan 452 - 591 m<sup>2</sup> där planbestämmelserna stipulerar 7-800 m<sup>2</sup>.
- För 9 av dessa gäller samma planbestämmelse B-1 som för Kullbäckstorp 2:274 (vår fastighet)
- På 11 av tomterna ligger byggnaderna på 14 - 12 m från närmsta byggnad. Bef byggnad på Kullbäckstorp 2:274 ligger **11 m** från grannhuset i öster (Kullbäckstorp 2:92)
- På grannfastigheterna i norr (Kullbäckstorp 2:275 - 2:37) ligger byggnaderna endast ca **9 m** från varandra.
- Den önskade planändringen innebär att ny byggnad på den föreslagna avstyckningen kommer att ligga **14 till 16 m** från närmaste byggnader.

Den föreslagna avstyckningen strider således inte mot ortens sed under 2000-talet.

Då kommunen under 2000-talet tillåtit ett stort antal avsteg från gällande detaljplan vad avser tomtstorlekar bör kommunen ur ett jämlikhetsperspektiv även tillåta planändring avseende Kullbäckstorp 2:274 (vår fastighet).

Som framgår av kommunens infokarta på nätet (Härrydakartan) kan den begärda planändringen inte anses föranleda liknande krav på avstyckning av andra fastigheter inom planområdet B-1 där den avstyckade delen ligger närmast gatan.

Syftet med planändringen är att vår vuxna son, som bor hemma, skall ges möjlighet att bygga ett eget hus, liknande vårt, på den avstyckade tomten.

Mölnlycke den 11 april 2022

Ola Torrång

Yukie Adachi