

§76

SBN2018/724

Planbesked för Mjöshult 1:13

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om positivt planbesked. Beslut om planuppdrag ges först när planprogrammet för Mjöshult-Glosås är godkänt av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår även att framtida planuppdrag lämpligen bör omfatta ett större geografiskt område än fastigheten Mjöshult 1:13. En detaljplan för området beräknas kunna antas tidigast under år 2028.

Ärendet

En ansökan om planbesked har lämnats in för fastigheten Mjöshult 1:13 av Jonas Skyldberg. Ansökan avser byggnation av bostadsbebyggelse som i ansökan utgörs av sex friliggande villor i två plan med tillhörande garage och förråd. Ny tillfartsväg planeras även att anläggas på fastigheten. Tillkommande fastigheter önskar ansluta till kommunalt VA. Planområdet ligger cirka 1,5 km söder om Bollebygds tätort, längs med Kråktorpsvägen. Fastigheten ligger inte inom detaljplanelagt område. Ytan som i planansökan föreslås bebyggas är en mindre skogsfastighet som delvis omges av sammanhållen bebyggelse.

Bedömning

Enligt ansökan önskar sökanden ansluta tillkommande fastigheter anslutas till kommunalt VA vilket inte finns utbyggt i området idag. Mjöshult-Glosås är inte ett område som i nuläget är prioriterat för utökad permanent sammanhållen bebyggelse och de krav det medför på kommunal service såsom utbyggnad av VA.

Kommunen står de kommande åren inför stora investeringar för att nå en hållbar VA-försörjning. Befintligt reningsverk i Bollebygds tätort närmar sig sin maxkapacitet och Bollebygds kommuns tillstånd att bruka verket sträcker sig till 2025. Innan dess är kommunen begränsad gällande planerade utbyggnadsprojekt. Överföringsledning för att ansluta kommunens VA till GRYABs anläggningar genom utbyggnad av överföringsledning till Rävlanda alternativt Hindås har högsta prioritet och utgör kommunens mest prioriterade VA-projekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det inte heller som möjligt att sökanden löser VA genom enskilda anläggningar då aktuell fastighet ligger även inom ett område i randzonen söder om Bollebygds tätort där det föreligger ett stort bebyggelsetryck. Flera ansökningar om förhandsbesked, planbesked och förfrågningar om markköp har under de senaste åren inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2018 uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram ett planprogram som underlag för att utreda de planeringsmässiga förutsättningarna för framtida detaljplanarbete inom Mjöhult-Glosås (Ärende KS2017/234).

Förvaltningen anser att det finns ett behov att utreda förutsättningarna för ett större område då ytterligare avstyckningar och utbyggnad av området kan förhindra och försvåra framtida utveckling och rationell planläggning i området samt att bebyggelseutvecklingen sker okontrollerat. VA, trafik, tillfartsfrågor, natur- och kulturvärden, kollektivtrafikförsörjning samt behov av GC-vägar är planeringsmässiga förutsättningar som behöver studeras mer ingående och utifrån ett helhetsperspektiv. Planering av en ny höghastighetsjärnväg mellan Göteborg och Stockholm utifrån buller, vibrationer och risker är också en viktig förutsättning som behöver beaktas vid utbyggnad av bostäder i området. En planerad byggstart är 2025-2027.

Förvaltningens bedömning är emellertid att det är sannolikt att aktuell fastighet Mjöhult 1:13 inom området Mjöhult-Glosås kan komma att pekas ut som ett framtida utbyggnadsområde i ny översiktsplan/fördjupad översiktsplan och bli aktuellt för framtida kommunal VA-utbyggnad. Utifrån de aspekterna gör förvaltningen bedömningen att sökanden bör ges ett positivt planbesked men att en detaljplan tidigast kan antas tidigast under 2028. Det är också önskvärt planarbetet omfattar fler fastigheter och att fler exploatörer inkluderas i planarbetet då exploateringskostnaderna väntas bli stora. Avståndet från det aktuella området till närmaste busshållplats är ca 1,3 km och till Bollebygds centrum ca 3,5 km.

Den angivna tiden för planansökan är en grov bedömning av när detaljplanen kan komma att antas. Olika faktorer kan påverka tidplanen varför det inte finns någon garanti för att tiden kan hållas.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om positivt planbesked. Beslut om planuppdrag ges först när planprogrammet för Mjöhult-Glosås är godkänt av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår även att framtida planuppdrag lämpligen bör omfatta ett större geografiskt område än fastigheten Mjöhult 1:13. En detaljplan för området beräknas kunna antas tidigast under år 2028.

Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av samhällsplanerare Elisabeth Skogelind och föredragits av planchef Fredrik Engkvist.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Planbesked för Mjöhult 1:13
- Översigtskarta för planområdet Mjöhult 1:13
- Ansökan om planbesked
- Situationsplan med tomter
- Bilder tänkt byggnation

Skickas till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsförvaltningen, planenheten