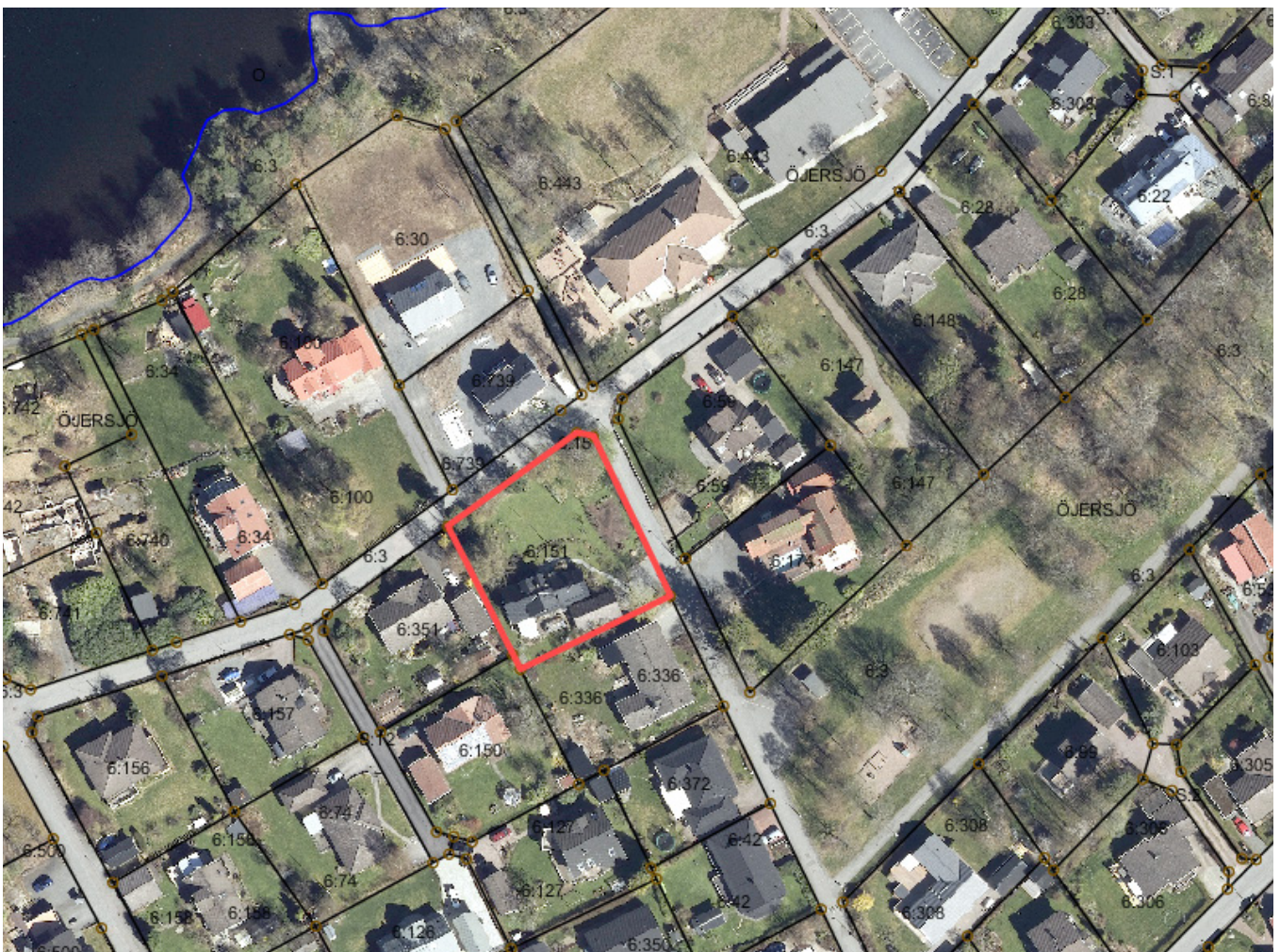




Dnr: KS 2016:140

Detaljplan för bostäder vid Lyckotalsvägen

Planbeskrivning



Antagandehandling

Upprättad 2019-01-15

Planbeskrivning

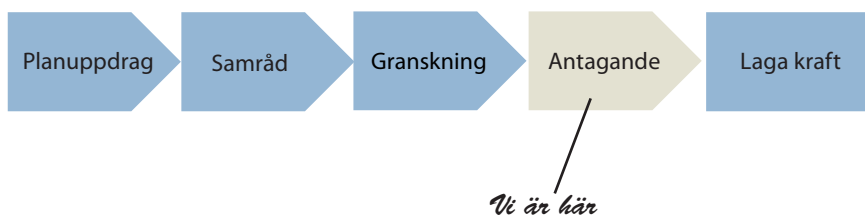
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande.

Planprocess

Planen upprättas med standard förfarande enligt PBL (2010:900) (SFS 2014:900) i sin lydelse. Planförslaget är nu utsänt för samråd.



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planens läge och omfattning	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Riksintressen	4
Förutsättningar	5
Mark och vegetation	5
Natur och service	5
Störningar	5
Bebyggelse	5
Infrastruktur och teknisk försörjning	5
Kulturmiljö	5
Fornlämningar	5
Radon	5
Kollektivtrafik	5
Planförslag	6
Sammanfattning	6
Bebyggelse	7
Trafik och parkering	7
Störningar	7
Teknisk försörjning	7
Administrativa frågor	7
Tidplan	7
Genomförandetid	7
Överväganden och konsekvenser	7
Nollalternativ	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Sociala konsekvenser	8
Ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser	8
Medverkande	8

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plankarta, 2019-01-15
- planbeskrivning, 2019-01-15
- illustrationskarta, 2019-01-15

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning, 2019-02-20

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny friliggande villa genom delning av fastigheten 6:151. Gällande plan anger en minsta tomtstorlek av 800m² vilket inte går att tillskapa om man delar fastigheten. Därför behövs ny detaljplan. Även placeringen av ny byggnad behöver ses över. Kommunstyrelsen har beslutat 2016-10-25 § 119 om positivt planbesked.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Öjersjö 6:151 och är ca 1460 m². Fastigheten är sedan tidigare detaljplanelagd. Området ligger i ett befintligt villaområde och vatten, avlopp och el finns utbyggt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Partille kommun ÖP 2035, antagen 2017, anges områdets markanvändning som bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, natur och kultur. Området är också utpekade som ett förtättningsområde som behöver tätare bebyggelsestruktur för att mer kommersiell och offentlig service ska kunna etablera sig.

Detaljplan

Fastigheten Öjersjö 6:151 ligger i ett befintligt villaområde som sedan tidigare är detaljplanelagt. Gällande stadsplan akt nr 584 för del av Kåsjöområdet, Udden mm vann laga kraft 1985-08-22 samt detaljplan med aktnummer 704_e ändring av detaljplaner 558, 584, 585, 594 för delar av Kåsjöområdet vann laga kraft 1998-07-28. För fastigheten gäller fastighetsindelingsplan Kvarteret Bivråken med aktnummer 595. Området är planlagt för bostadsändamål, fristående hus. Minsta tomtstorlek enligt gällande detaljplaner är 800 m². Dock har det på flera ställen i området gjorts mindre detaljplaner som tillåter mindre tomtstorlek. Huvudbyggnad tillåts vara maximalt 140m² i byggnadsarea och största tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter och största tillåtna nockhöjd är 7,5 meter.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Planområdet ligger i Öjersjö



Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av en redan ianspråktagen villatomt med gräsmatta, buskar och träd. Området ligger på +114 meter över nollplanet (RH 2000).

Natur och service

Öjersjö är ett bostadsområde som omges av naturområden både söderut och västerut. Planområdet är beläget centralt i Öjersjö. Strax norr om planområdet finns Kåsjön. Kåsjön är dricksvattentäkt för Partille kommun och det medför att skyddsföreskrifter för Kåsjöns vattenområde gäller inom planområdet. Planområdet utgörs av ”primär skyddszon” vilket bland annat innebär att större schaktning, sprängning och borrning för bergvärme kräver tillstånd av kommunala miljönämnden. Skydds-föreskrifter för Kåsjöns vattenområde finns tillgänglig i sin helhet på Partille kommuns hemsida.

I Öjersjö finns fem stycken förskolor samt två kommunala skolor med låg-, mellan- och högstadie. Det finns också en brandstation och en pizzeria. Inom detaljplan för bostäder och handel i Gökegård som ligger väster om planområdet planeras för nybyggnad av ca 500 bostäder samt ett nytt centrum med matbutik och verksamheter. Utbyggnad av detaljplan för Gökegård planeras byggas ut inom de kommande åren.

Störningar

Trafikbuller

Fastigheten klarar med god marginal riktvärden för trafikbuller enligt kommunens övergripande utredning för trafikbuller utförd 2012.

Bebyggelse

Området är utbyggt löpande och befintlig bebyggelse utgörs av småhusbebyggelse och i området finns olika stilar representerade. Förslag till detaljplan för Gökegård ger möjlighet att bygga ca 500 nya bostäder fördelat på olika boendeformer; kedjehus, parhus, villor och flerbostadshus.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar, eldistribution och sophämtning finns inom området.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i planområdets närhet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Radon

Området är klassat som normalriskområde

Kollektivtrafik

Området försörjs av två stycken busslinjer som förbinder Öjersjö med Partille centrum, Mölnlycke och Göteborg. I och med utbyggnad av detaljplan för Gökegård finns det möjlighet till ökad turtäthet.

Planförslag

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett fristående bostadshus inom ett befintligt villakvarter i Öjersjö. Öjersjö är utpekad i översiktsplanen ÖP 2035 som ett förtätningsområde som behöver tätare bebyggelsestruktur för att kunna ge underlag för mer kommersiell och offentlig service.

Plankarta

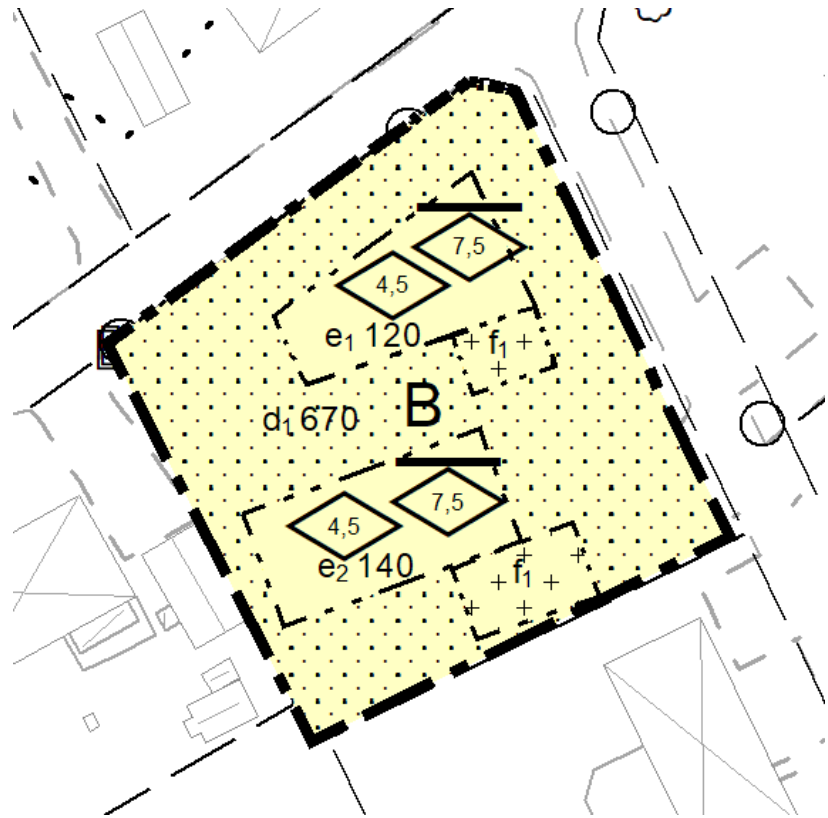


Illustration med föreslagen ny fastighetsgräns



Bebyggelse

Plankartan innehåller två byggrätter. En för befintlig byggnad och en för den nya byggnaden. I och med att de nya fastigheterna blir små regleras tydligt var huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras. Plankartan medger en högsta byggnadsarea av 120m² respektive 140m² för huvudbyggnad och ytor för komplementbyggnader finns specificerade. Minsta tillåtna storlek på fastighet är 670 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter. Tomtindelningsplan Kvarteret Bivråken med akt nummer 595 upphör att gälla inom planområdet.

Trafik och parkering

Infart till den nya fastigheten kan anordnas från Lyckotalsvägen. Parkering kan inrymmas inom den nya fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten finns utbyggt i området. Dag- och dränvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Avfall

Hämtställe för sophantering ska framgå av bygglovhandlingarna. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgräns mot allmän gata. Dimensionering av soputrymmen ska utgå från kravet att avfall hämtas en gång per vecka.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas i första kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas finns ingen möjlighet att dela fastigheten Öjersjö 6:151 och i så fall går det inte att bebygga fastigheten med ytterligare byggnader.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde nära naturen med väl utbyggd infrastruktur för kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, förskolor och skolor.

Ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser

Planavgift

Fastighetsägaren står för kostnader för framtagande av detaljplanen i enlighet med kommunens gällande plantaxa. Plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.

Bygglovavgift

Avgift för bygglov debiteras enligt gällande bygglovtaxa vid tillfälle för ansökan.

Avtal

Inget behov av avtal mellan kommunen och fastighetsägaren föreligger.

Anläggningsavgift VA

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Den nya fastigheten debiteras anslutningsavgift enligt gällande taxa vid tidpunkt för anslutning till allmänna VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastigheten Öjersjö 6:151 är belastad med ett vägservitut (14-IM2-31/329.2) Servitutet är gammalt och behövs inte längre eftersom det är kommunala vägar i området numera. Servitutet bör därför upphöra att gälla. Befintligt servitut avseende VA-anläggning berörs ej vid planens genomförande.

Fastighetsbildning genom avstyckning från Öjersjö 6:151 krävs för att skapa den nya fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildningen.

Samhällsbyggnadskontoret

Christoffer Gissy

Planarkitekt, ÅF infrastructure AB

Therese Björn

Mark- och exploateringsingenjör

Johanna Kirudd

T f Planeringschef

