



Mölnåls stad

Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kållerredgården 1:29

inom Kållerred i Mölnåls



Dnr. PU 83/14

Samrådshandling

upprättad 19 januari 2017

Information

Samråd pågår 24 januari – 7 februari 2017.

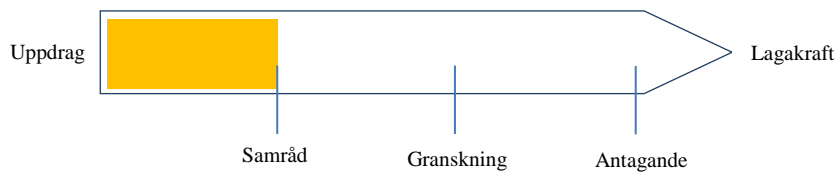
Information om planförslaget lämnas av:

Karin Börjesson, 031 – 315 14 22, karin.borjesson@molndal.se

Anna Wibling, 031 – 315 14 30, anna.wibling@molndal.se

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande vilket innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter granskningen tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige. Om planförslaget däremot godkänns i samrådsskedet kan planförfarandet övergå till ett så kallat begränsat planförfarande, vilket innebär att den efter samrådet kan antas.



Medverkande

Från kommunen har följande medverkat:

Karin Börjesson	Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Wibling	Stadsbyggnadsförvaltningen
Jacob Ramnekrok	Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Stjernholm	Miljöförvaltningen
Li Hagström	Tekniska förvaltningen
Ulla Hasselqvist	Kultur- och fritidsförvaltningen

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte	5
<i>Syfte</i>	<i>5</i>
<i>Bakgrund.....</i>	<i>5</i>
Plandata	6
<i>Läge.....</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägförhållanden</i>	<i>6</i>
Tidigare ställningstaganden	7
<i>Behovsbedömning.....</i>	<i>7</i>
<i>Riksintressen</i>	<i>7</i>
<i>Översiktliga planer</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>7</i>
Förutsättningar	8
<i>Mark och vegetation</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	<i>8</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>8</i>
<i>Bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Service</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	<i>9</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>10</i>
Detaljplanens innebörd.....	11
<i>Bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>11</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>11</i>
<i>Friytor.....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>12</i>
Konsekvenser	13
<i>Miljökonsekvenser.....</i>	<i>13</i>
<i>Trafikbuller</i>	<i>13</i>
<i>Sociala konsekvenser.....</i>	<i>13</i>
<i>Tekniska konsekvenser</i>	<i>13</i>
Genomförande.....	14
<i>Inledning.....</i>	<i>14</i>
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>14</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>14</i>
<i>Tekniska frågor.....</i>	<i>15</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>16</i>

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Till detaljplanen hör:

- Grundkarta i skala 1:500 (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Utredningar:

- Markteknisk undersökning, ÅF, 2016-06-30
- PM Geoteknik, ÅF, 2016-06-30
- Trafikbulerutredning, Norconsult, 2016-06-13, rev. 2016-09-09

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att säkerställa befintligt bostadshus inom fastigheten för att därefter möjliggöra en avstyckning till en egen fastighet.

Bakgrund

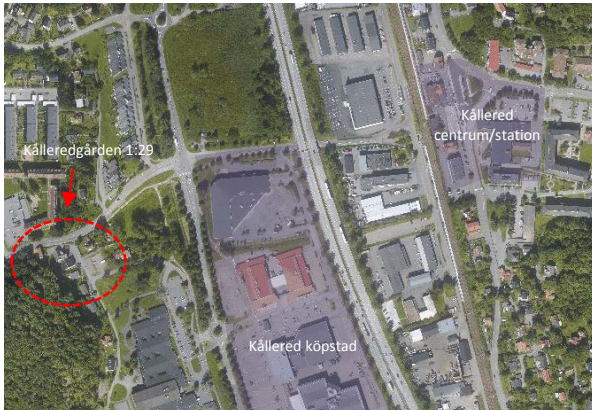
Ekenkyrkans församling (f.d. Kållereds Missionsförsamling) inkom den 13 juni 2014 med begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Avsikten var att avstycka befintligt bostadshus till en egen fastighet för att kunna sälja den.

Förslaget är förenlig med översiktsplanen men saknar stöd i gällande detaljplan. Gällande detaljplan anger *samlingslokaler* samt att bostadshuset ligger i sin helhet på mark som inte får bebyggas. För att möjliggöra avstyckning krävs det därför att fastighetens lämplighet för bostadsändamål utreds och säkerställs i en ny detaljplan.

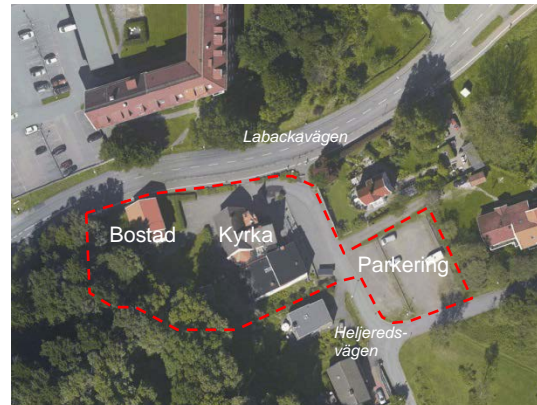
Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Källered, väster om Ekenleden i höjd med Källered köpstad. Cirka 500 meter öster ut ligger Källered centrum/station. Planområdet utgörs av fastigheten Källeredgården 1:29, skifte 1 och 2, samt den del av Heljeredsvägen som ligger mellan områdena. Skifte 1 omfattar bostadshuset och kyrkan, och skifte 2 en grusad parkeringsyta. I norr gränsar planområdet till Labackavägen och i söder till Källeredgården 1:20 samt Ramnängsvägen. Väster om planområdet ligger ett större skogsparti och öster om ligger de två villafastigheterna Källeredgården 1:24 och 1:18.



Övergripande ortofoto



Ortofoto med plangräns

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3 700 m². Fastigheten är i privat ägo och ägs av Ekenkyrkans församling. Övrig mark inom planområdet utgörs av allmänplatsmark och ägs av Mölndals stad. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Tidigare ställningstaganden

Behovsbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL (2010) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. En ändrad användning från samlingslokal till bostadsändamål för bostadshuset bedöms inte medföra påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Riksintressen

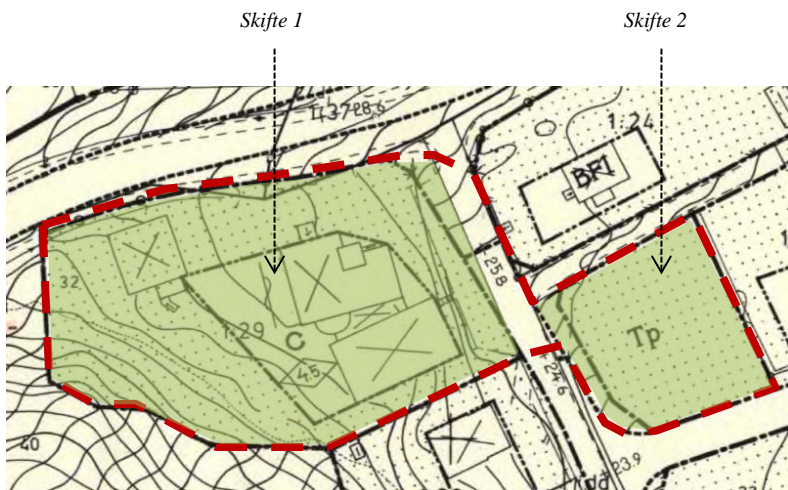
Planområdet omfattar inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Översiktliga planer

En ändring av detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan från 2006 där marken anges som ”tätorts- och annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder”.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (ursprungligen stadsplan) 14-KÅL-1061, laga kraftvunnen 1980-06-26. För skifte 1 (kyrkan och bostadshuset) tillåter gällande detaljplan samlingslokaler, dvs. området får endast användas för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Prickmarken reglerar byggrätten där högsta byggnadshöjd är angiven till 4,5 meter. Bostadshuset och kyrkans entré står på mark som ej får bebyggas. För skifte 2 (parkeringsytan) tillåter gällande detaljplan parkering. Den norra delen av Heljeredsvägen, samt en remsa längs den västra parkeringsgränsen är i gällande detaljplan planlagd som parkyta. Gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Utklipp från gällande detaljplan över aktuellt planområde.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Markytan inom skifte 1 sluttar österut. Högsta punkt ligger på +27,7 medan den lägsta ligger på +15. Lutningen är som kraftigast i fastighetens västra del, där marken utgörs av skog, där är lutningen ca 1:5. Ytan runt bostadshuset är till största delen anlagd tomtmark med gräsmatta samt buskage. Resterande markyta inom skifte 1 är asfalterad. Skifte 2 utgörs av en plan parkeringsyta med grusbeläggning.

Geotekniska förhållanden

Ett särskilt geotekniskt PM har upprättats av ÅF, 2016-06-30. Utredningen berör skifte 1 och utgör del av planhandlingarna. Utredningen visar på att området utgörs av fastmark och att stabilitetsförhållandena är goda. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten och jordlagerföljden. I bergslänten i skogen väster om fastigheten har ett större block setts. Detta bedöms dock vila säkert och ingen risk för ras bedöms föreligga.

Förorenad mark

Det finns inga markföroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt den geotekniska utredning klassas fyllandsmassorna inom planområdet som låg- till normalradonmark. Eventuella nya byggnader ska därför uppföras radonskyddade. Vid grundläggning direkt på berg rekommenderas en kompletterande undersökning med gammaspекtrometer för att karaktärisera bergets strålningsegenskaper och därmed relaterade radonrisker.

Fornlämningar och kulturhistoria

Kyrkbyggnaden inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde. I den kulturhistoriska inventeringen som genomfördes 2014 klassades kyrkan som ett *stort kulturhistoriskt värde*. Kyrkan är ett välbevarat missionshus som byggdes 1923 av byggmästaren David Benkel, som även svarade för ritningarna. Byggnaden har ljus vit slätputsad fasad, brant sadeltak och spetsbågeformade, spröjsade fönster i rött som markerar kyrksalen. Entrépartiet är utmärkande med naturstenstrappa, vindfång med något välvt innertak, profilerade pelare och kolonner samt rutmönstrat gavelfält, dubbeldörrar med små glasrutor. 1958 gjordes en ombyggnad av kyrksalens interiör, arkitekt Sven Wallqvist. 1971-72 uppfördes en tillbyggnad av betongelement söder ut från kyrkbyggnaden efter ritningar av arkitekt Per Persson. I övrigt innehåller planområdet inga kända fornlämningar.



Bilderna ovan visar kyrkan och dess utbyggnad.

Sociala aspekter

Ekenkyrkans församling bedriver utöver församlingen även en ungdomsverksamhet. Ungdomsverksamheten är en värdefull mötesplats för ungdomarna i Källered.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader: en kyrka samt ett bostadshus. Bostadshuset är ett tvåvåningshus som är byggt under tidigt 1900-tal före kyrkan. Bostadshuset inrymmer idag två lägenheter, en på vardera våning. I dagsläget är det kyrkan som hyr ut de två lägenheterna. Huset är placerat vid fastighetens nordvästra del.

Kyrkan är placerad väster om Heljeredsvägen. Huvuddelen av kyrkan är uppförd 1923. På 1970-talet uppfördes en tillbyggnad, ett församlingshem. I kyrkbyggnaden finns idag en mindre bostadslägenhet. Denna lägenhet byggdes i syfta att vara boende för fastighetsskötaren.



Planområdet sett från Labackavägen



Bostadshuset skyddade uteplats.

Service

Planområdet har nära tillgång till ett rikt serviceutbud. Kållerød Köpstad erbjuder kommersiell service i form av butiker och dagligvaruhandel, medan Kållerød Centrum har ett serviceutbud med bland annat bibliotek och vårdcentral. I närheten av planområdet finns skola och förskola.

Trafik och tillgänglighet

Gång och cykel

Den befintliga gång- och cykelvägen utmed Labackavägen ingår i stadens övergripande cykelvägnät. Målpunkter som nås via detta nät är bland annat Kållerød centrum/station, Åbro industriområde och Mölndals innerstad.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen vid Ekenleden, ungefär 200 meter från planområdet. Från denna hållplats (Labackavägen) avgår bl.a. busslinjerna 755 och 760 som kör till Mölndal och Lindome. Vid Kållerød centrum, ca 500 meter från planområdet, finns goda förbindelser med pendeltåg till Göteborg och Kungsbacka.

Trafik och parkering

Kyrkan och bostadshuset nås med tillfart från Heljeredsvägen medan parkeringsplatsen har tillfart från Ramnängsvägen och Heljeredsvägen. Kyrkan nyttjar idag två parkeringsytor (se röd markering i bilden nedan), och de boende parkerar framför bostadshuset (se gul markering i bilden nedan).



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Både kyrkan och bostadshuset är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Längs med planområdets norra fastighetsgräns ligger en befintlig dagvattenledning.

Sättningar har uppkommit över en mindre yta framför kyrkan, i riktning mot korsningen. Sättningarna tros ha skett i fyllnadsmaterialet kring en dagvattenbrunn och en nedstigningsbrunn, och förmodans ha uppkommit som en följd av materialtransport (erodering) och/eller kompaktering av fyllnadsmaterial. Dessa sättningar bedöms dock ej påverka de befintliga byggnaderna.



Avfall

Vid fastighetens sydöstra hörn finns avfallshanteringen för både bostadshuset och för kyrkan. Se bild.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Syftet med den nya detaljplanen är att säkerställa det befintliga bostadshuset. Ingen ny bebyggelse föreslås utan den nuvarande användningen vad gäller bostadshuset, kyrkan och parkeringsytan förblir. Nedan beskrivs intentionerna med planbestämmelserna i den nya detaljplanen.

Bostadshuset:

B	För bostadshuset skapas en byggrätt för bostadsändamål.
prickmark	Prickmarken ovanpå bostadshuset tas bort. Prickmark placeras, likt gällande detaljplan, i slänten – vilket innebär att där får byggnader ej uppföras.
e ₁	Bostadshuset får uppföras med en största byggnadsarea om 120 m ² . Utöver detta får en komplementbyggnad om 30 m ² uppföras.
p ₁ , p ₂	Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden får placeras fritt inom byggrätten. Dock måste huvudbyggnaden placeras minst 8 meter från kyrkbyggnaden och komplementbyggnaden minst 1,5 meter från fastighetsgräns om inget annat anges. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är x meter och för komplementbyggnad 3 meter.

Kyrkbyggnaden:

C	Kyrkan förblir samlingslokal
plusmark, e ₂	Plusmarken öster om kyrkbyggnaden säkerställer det befintliga miljöhuset. Utöver detta får en komplementbyggnad även placeras väster om kyrkan med en största byggnadsarea om 30 m ² . Den del av kyrkbyggnaden som utgörs av församlingshemmet får ha en högsta nockhöjd om xx meter.
k ₁	Den äldre delen av kyrkbyggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde som bör bevaras. För att bevara byggnadens karaktärsdrägliga särdrag får denna del varsamhetsbestämmelser som anger dess volym, proportioner, färgsättning och detaljer.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är idag god. Vid om- eller tillbyggnad bevakas tillgängligheten i bygglovsskedet.

Friytor

Bostadshuset ska styckas på ett sätt så att friyta finns att tillgå inom egen fastighet.

Trafik och parkering

Tillfart

LOKALGATA	I gällande detaljplan är den norra delen av Heljeredsvägen planlagd som parkmark. Intentionen var att leda GC-väg från Labackavägen vidare ner mot Heljeredsvägen. Trafiksituationen har idag lösts på annat sätt genom att GC-vägen fortsätter längs med Labackavägen ner mot Ekenleden. Mölndals stad anser att dagens trafiklösning bör bestå och att norra Heljeredsvägen kan tas i anspråk som lokalgata.
-----------	--

Parkering

Erforderlig parkering finns för såväl boende som kyrkan. En framtida avstyckning ska ske på ett sådant sätt att bostadshuset kan parkera på egen fastighet.

P	En mindre yta av den västra parkeringsytan, längs Heljeredsvägen, är i gällande detaljplan anlagd som parkmark. Staden har ingen intention att drifta denna yta vilket gör att i den nya detaljplanen omvandlas remsan till parkeringsyta.
parkering	Även den anordnade parkeringen vid kyrkbyggnaden, längs med Heljeredsvägen, säkerställs i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Både kyrkan och bostadshuset är påkopplade till det kommunala Va-nätet.

Avfall

Kyrkans avfallshantering förblir vid fastighetens sydöstra hörn. Bostadshusets avfallshantering ska ske antingen gemensamt med kyrkans, eller inom egen fastighet. Om avfallshantering sker inom egen fastighet måste avfallet placeras vid Heljeredsvägen då sopbilen kommer. Detta eftersom avståndet mellan bostadshuset och Heljeredsvägen överskrider det accepterade avståndet som är 40 meter.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser








Trafikbuller

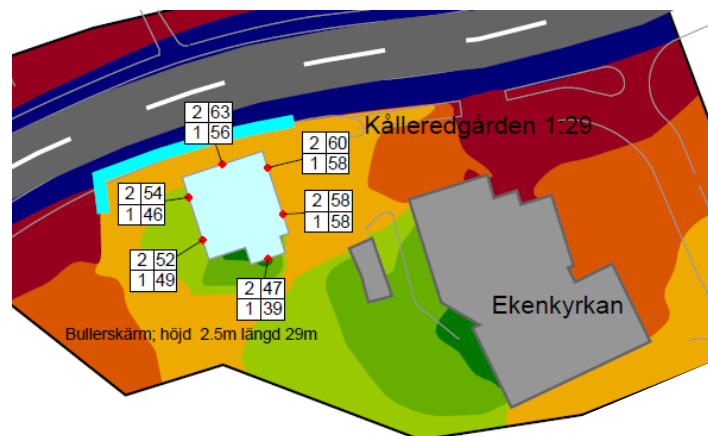
Planområdet är starkt bullerutsatt från trafiken på Labackavägen. En förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas är att bullerproblematiken löses innan antagandet. Detta eftersom det i detaljplanen inte går att villkora uppförandet av en bullerskärm då huset redan är befintligt och bygglov ej kommer sökas.

Detaljplanen är påbörjad efter januari 2015 vilket innebär att den nya bullerförordningen (2015:216) kan tillämpas. Enligt 4 § i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad. Trafikbullerutredning, 2016-06-13, visar att den norra fasaden, som är mest bullerutsatt, har en ekvivalent ljudnivå idag ≤ 63 dBA och maximal ljudnivån ≤ 78 dBA. Vid den södra fasaden ligger både ekvivalent och maximal ljudnivån under riktvärdena. Utredningen visar att bullerproblematiken går att lösas genom uppförandet av en bullerskärm. Om denna åtgärd vidtas får den södra och västra fasaden ett ekvivalentvärde under 55 dBA

För bostadshuset ska det finnas minst en uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatsen som idag är placerad vid bostadshuset sydvästra hörn klarar dessa riktvärden redan idag.

Ekvivalent ljudnivå [dB(A)]

	≤ 40
	$40 < \leq 45$
	$45 < \leq 50$
	$50 < \leq 55$
	$55 < \leq 60$
	$60 < \leq 65$
	$65 <$



Sociala konsekvenser

Det är viktigt att bevara kyrkan och dess arkitektoniska utformning. Dels har den ett starkt kulturhistoriskt värde samt en viktig identitet för platsen. Det är även värdefullt att fortsättningsvis bedriva församlingen och ungdomsverksamheten.

Tekniska konsekvenser

Grundläggning

Vid grundläggning av ny byggnad bör all organisk jord inklusive fyllning med inslag av organiskt material schaktas bort före grundläggning. Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras via packad fyllning eller direkt på berg. Vidare bör även behov av strömningsavskärare utredas inför en eventuell nybyggnation.

Genomförande

Inledning

Detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Genomförandeavsnittet har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Detta avsnitt redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheterna till genomförande av detaljplan för Källeredgården 1:29. Detaljplanen upprättas i samarbete med Ekenkyrkans församling, som är fastighetsägare. Syftet med planen är att säkerställa befintligt bostadshus som i gällande detaljplan ligger på prickad mark, samt möjliggöra en avstyckning för bostadsändamål.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd 4: e kv. 2016
- Granskning 2: a kv. 2017
- Antagande 3: e kv. 2017
- Laga kraft 3: e kv. 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Allmänplatsmarken i den nya detaljplanen är i gällande plan utlagd som kvartersmark. Markområdet som regleras till Mölndals stad utgör en del av befintlig gc-väg, samt ett befintligt buskage som avgränsar gc-vägen och kyrkan och som sköts av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark, samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader, samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planens genomförande förutsätter en marköverföring mellan Mölndals stad och Källeredgården 1:29, där totalt 4 markområden kommer att regleras. Första området utgör del av kyrkans

befintliga parkeringsplats och överförs från Mölndals stads fastighet Kållerredgården 1:7 till Kållerredgården 1:29 (skifte 2). Det andra markområdet utgör även del av befintlig parkeringsplats och överförs från Mölndals stads fastighet Kållerredgården 1:7 till Kållerredgården 1:29 (skifte 1). Tredje området består av ett befintligt buskage mellan gc-väg och kyrkan och överförs från Kållerredgården 1:29 till Kållerred 1:7. Det fjärde markområdet utgör del av befintlig gc-väg och skötselutrymme för befintlig dagvattenledning och överförs från Kållerredgården 1:29 till Mölndals stads fastighet Bölet 1:185.

Gemensamhetsanläggningar

Om fastigheten styckas av behöver det bildas en gemensamhetsanläggning för avfallshantering, om det inte går lösa avfallshanteringen inom den egna fastigheten. Idag finns en avfallsanläggning i fastighetens sydöstra hörn som nyttjas av både kyrkan och bostadshuset på fastigheten.

Servitut och ledningsrätt

Om fastigheten styckas av behöver ett servitut för utfart till förmån för de boende i det befintliga bostadshuset bildas för att säkra rätten för utfart till allmän väg (Heljeredsvägen).

Ledningsrätt ska upplåtas inom planens u-områden för stadens befintliga dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Staden ansöker om fastighetsreglering och om bildande av ledningsrätt. Fastighetsägarna till Kållerredgården 1:29 ska svara för de fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till fastighetsregleringen mellan den egna fastigheten Kållerredgården 1:29 och Mölndals stads fastigheter Kållerredgården 1:7 och Bölet 1:185. Staden svarar för de fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till upplåtelsen av ledningsrätt för stadens befintliga dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Fastighetsägaren ska även svara för de förrättningskostnader som är hänförliga till en framtida avstyckning, samt de servitut, gemensamma anläggningar och övriga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av en eventuell avstyckning.

Tekniska frågor

Parkering

Erforderliga parkeringsplatser till bostadshuset och besökande till Missionskyrkan löses inom den egna fastigheten.

Vatten och avlopp

Både kyrkan och det befintliga bostadshuset på fastigheten är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

För omhändertagandet av dagvattnet inom fastigheten finns en befintlig brunn som är påkopplad på kommunens dagvattenledning som går i fastighetens norra del.

El- och teleledning

Befintlig teleledning inom fastigheten.

Buller

Framtagen bullerutredning visar på att ett bullerplank måste uppföras mellan bostadshuset på Kållerredgården 1:29 och Labackavägen. Bullerplanket ska uppföras inom den egna fastigheten och regleras i plankartan.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för kyrkbyggnaden på fastigheten Kållerredgården 1:29.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

Detaljplanen medför inga kostnader för staden inom och utanför plan-området. Fastighetsregleringen mellan stadens fastigheter (Kållerredgården 1:7 och Bölet 1:185) och Kållerredgården 1:29, medför inga kostnader för staden då arealen som tillförs Kållerredgården 1:29 är större än den areal som tillförs stadens fastigheter.

Inkomster

Detaljplanen medför inkomster för staden i form av markförsäljning och planavgift.

Planekonomi och finansiering

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras genom erläggande av planavgift, enligt vid var tid gällande plantaxa, och hanteras i samarbetsavtal mellan staden och fastighetsägaren.

Framtida driftskostnader

De två områden som ska regleras till stadens fastigheter utgörs av befintlig gc-väg och buskage som idag sköts av kommunen och marköverföringen medför därmed inte några ökade driftskostnader för staden.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvarteretsmarken. Det innebär att fastighetsägaren belastas av kostnader för uppförande av bullerplank, fastighetsbildning, mm. Fastighetsägaren bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

Införande av varsamhetsbestämmelse k_1

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av kyrkbyggnaden på fastigheten Kållerredgården 1:29 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelsen k_1 .

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan ge rätt till ersättning om det medför att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Varsamhetsbestämmelser medför dock ingen rätt till ersättning och får därmed inte vara långtgående som skyddsbestämmelser, se 4 kap 16 § plan- och bygglagen (PBL).

Varsamhetsbestämmelser får införas på befintliga byggnader för att skydda de byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Karin Börjesson
Planarkitekt