



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för fastigheten

Körsbäret 10

i Mölnådal, Toltorpsdalen, Lyckogatan 6, Västra Götalands län



Dnr. PU 76/13

Antagandehandling

upprättad 24 mars 2017

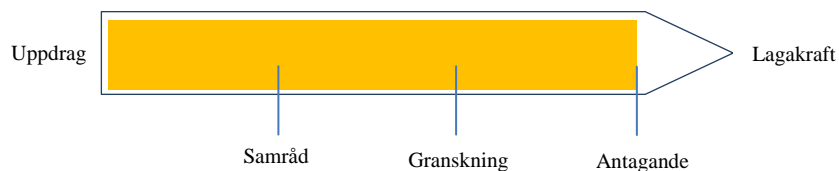
Information

Information om planförslaget lämnas av:

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

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande vilket innebär att ett samråd och en granskning ska genomföras. Efter detta tas planförslaget upp för antagande i kommunfullmäktige.



Medverkande

Karin Börjesson

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anna Wibling

Stadsbyggnadsförvaltningen

Jacob Ramnekrok

Stadsbyggnadsförvaltningen

Li Hagström

Tekniska förvaltningen

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte	5
<i>Syfte</i>	<i>5</i>
<i>Bakgrund</i>	<i>5</i>
<i>Huvuddrag</i>	<i>5</i>
Plandata	6
<i>Läge</i>	<i>6</i>
<i>Areal och markägoförhållanden</i>	<i>6</i>
Tidigare ställningstaganden	7
<i>Riksintressen</i>	<i>7</i>
<i>Översiktliga planer</i>	<i>7</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>7</i>
<i>Vision Mölndal 2022</i>	<i>7</i>
Förutsättningar	8
<i>Mark och vegetation</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	<i>8</i>
<i>Bebyggelse</i>	<i>9</i>
<i>Service och sociala aspekter</i>	<i>8</i>
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	<i>8</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>9</i>
Detaljplanens innebörd och genomförande	10
<i>Bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering</i>	<i>10</i>
<i>Friytor</i>	<i>10</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>10</i>
Konsekvenser	11
<i>Behovsbedömning</i>	<i>7</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>11</i>
<i>Tekniska konsekvenser</i>	<i>11</i>
<i>Sociala konsekvenser</i>	<i>11</i>
Genomförande	12
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>12</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>12</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>12</i>

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör denna planbeskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslaget innebär 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
- Granskningsutlåtande

Till detaljplanen hör:

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

Planens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten, Körsbäret 10, för att kunna uppföra ytterligare ett enbostadshus på den tillkommande fastigheten.

Bakgrund

Den 4 september 2013 inkom fastighetsägaren till Körsbäret 10 med begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Åtgärden var att möjliggöra för ytterligare ett enbostadshus inom fastigheten.

Förslaget är förenlig med översiktsplanen men saknar stöd i gällande detaljplan och hindras av de fastighetsindelade bestämmelserna (ursprungligen tomtindelning). För att genomföra förslaget krävs en ny detaljplan och upphävande av gällande tomtindelning.

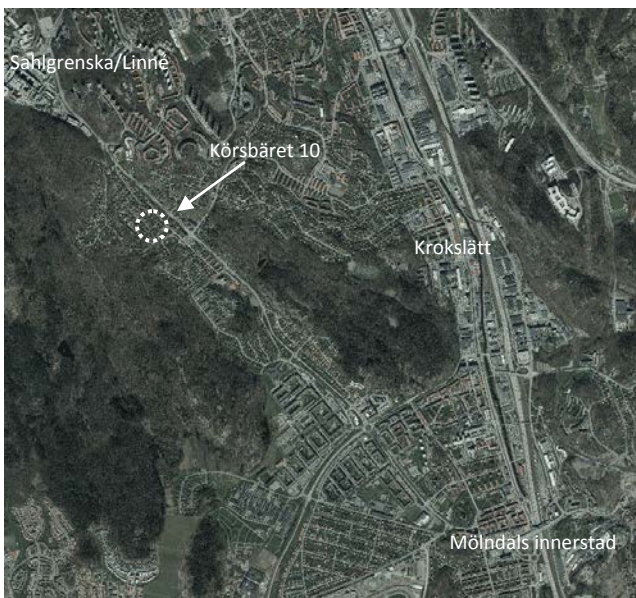
Huvuddrag

Avsikten är att stycka fastigheten och uppföra ett enbostadshus på den tillkommande fastigheten. För att ge plats åt det nya enbostadshuset måste del av det befintliga bostadshuset rivas.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Toltorpsdalen vid korsningen Gråvidegatan/Lyckogatan, cirka 3 km från Mölndals innerstad och cirka 1,5 km från Sahlgrenska universitetssjukhus. I norr gränsar fastigheten till villafastigheterna Kårsbäret 11, 13 samt 14. Parallellt med fastighetens sydöstra gräns ligger Lyckogatan och parallellt med den sydvästra gränsen ligger Gråvidegatan.



Översiktligt ortofoto



Ortofoto med plangräns

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1 300 m². Fastigheten är i privat ägo.

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 utökad användning av bostadsändamål 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

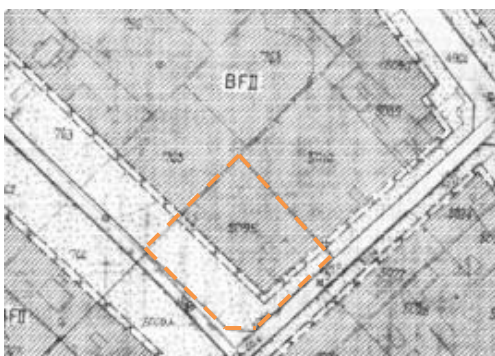
Planområdet omfattar inga riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Översiktliga planer

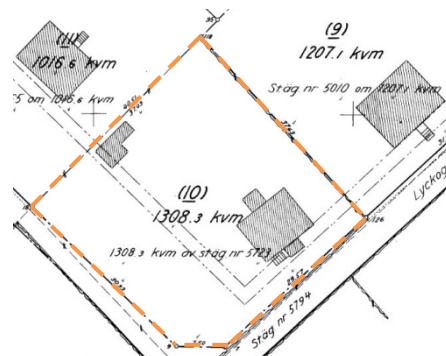
En ändring av detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan från 2006 där marken anges som "tätorts- och annan tät bebyggelse huvudsakligen bostäder".

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan 14-MÖL-2561, laga kraftvunnen 1955-07-28. Planområdet anger område för bostadsändamål där det inom varje fastighet endast får uppföras en huvudbyggnad 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag från Gråvidegatan där huvudbyggnad får uppföras först efter 14 meter från fastighetsgräns. Byggnaden får ha en högsta areal om 120 m² och uppföras i två våningar med en högsta höjd om 7 meter. Vind får ej inredas. Inom varje fastighet får det utöver en huvudbyggnad även uppföras en garagebyggnad med en högsta areal om 40 m². Planens genomförandetid har gått ut. För fastigheten gäller också fastighetsreglerande bestämmelser (ursprungligen tomtindelning) 1481K-3398, laga kraftvunnen 1955-07-28, som redovisar att fastigheten skall ha de gränser den har idag.



Utklipp från gällande detaljplan över aktuellt planområde.



Utklipp från gällande fastighetsreglerande bestämmelser.

Vision Mölndal 2022

Staden har tagit fram en gemensam framtidsbild som beskriver Mölndal 2022. Vision Mölndal 2022 beskriver vad Mölndal som helhet ska vara för typ av stad och vilka kvalitéer i samhällslivet och i stadsbilden som ska eftersträvas. Visionen ska foga ihop olika delar i utvecklingen så att en bra och balanserad helhet mellan regional utveckling, stadsutveckling, näringslivs- och samhällsutveckling samt kommunal service kan uppnås. Visionens tre fokusområden ger en beskrivning av Mölndal 2022:

- En modig stad med tydlig historia
- Mölndal förstärker Västsverige
- En hållbar stad där vi växer och mår bra

Denna detaljplaneändring ligger i linje med stadens vision då en utveckling av Körsbäret 10 bidrar till en förtätning av ytterligare ett bostadshus där kollektivtrafik, service och teknisk infrastruktur finns att tillgå.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken inom Körsbäret 10 är relativt flack och består av en uppvuxen trädgård med ett flertal äppelträd. Vid fastighetens sydvästra hörn finns en asfalterad tillfart från Gråvidegatan som leder fram till garaget.



Trädgården sett från korsningen Lyckogatan/Gråvidegatan



Den asfalterade tillfarten som leder fram till garagebyggnaden.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga jordartskartan för Mölndals stad består större delen utav planområdets jordlager av lera. Berg förekommer cirka 10 meter in på fastigheten parallellt med Gråvidegatan.

Radon

Enligt den översiktliga radonkartan för Mölndals stad utgör planområdet ett lågriskområde för radon. Dock förekommer ett högriskområde inom den del där jordlagret utgörs av berg.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar och inte heller någon bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Service och sociala aspekter

Planområdet ligger cirka 3 km från Mölndals innerstad där dagligvaruhandel, bibliotek, offentlig service och kommersiell handel finns att tillgå. Restauranger och annat kommersiellt utbud finns även att tillgå vid Linnégatan i Göteborg cirka 2,5 km från planområdet. Mölndal stad är även i uppstarten av att planera för den nya stadsdelen Pedagoger Park som ligger ungefär 2 km sydost från Körsbäret 10. Den nya stadsdelen kommer erbjuda en blandad bebyggelse av bostäder, handel och kontor. I närheten av planområdet finns även Toltorpsskolan och Toltorps förskola.

Friytor

Den egna tomten används idag som friyta. Bostadsområdet gränsar till rekreationsområdet Änggårdsbergen.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt och nås från Gråvidegatan och Lyckogatan som i sin tur ligger cirka 300 meter från Toltorpsgatan.

Gång och cykel

Den befintliga gång- och cykelvägen utmed Toltorpsgatan ingår i stadens övergripande cykelvägnät. Målpunkter som nås via detta är bland annat Mölndals innerstad, Sahlgrenska universitetssjukhus och Åby fritidsområde.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Toltorpsgatan, ungefär 300 meter från planområdet. Från denna hållplats (Dalgångsgatan) avgår bl.a. stombuss 25 som kör till Göteborg, samt busslinjerna 753 och 761 som bland annat kör till Heden, Källered och Lindome.

Bil och parkering

Garage samt uppställningsyta för parkering finns vid fastighetens västra del med tillfart från Gråvidegatan.

Bebyggelse

Planområdet ligger inom ett bostadsområde med friliggande villor. Variationen på fastigheternas storlek och bostadshusens volym skiftar i området. Inom Körsbäret 10 finns idag en huvudbyggnad och en garagebyggnad. Huvudbyggnaden är placerad i det östra hörnet och utgörs av en villa i 1 ½ plan samt en källardel i suterräng.



Garaget är placerat längs med den nordvästra fastighetsgränsen.



Huvudbyggnaden sett från Lyckogatan



År 2004 beviljades ett bygglov om att få göra en tillbyggnad västerut i riktning mot Körsbäret 11. November 2012 utfärdades ett slutbevis för tillbyggnaden som idag utgörs av en tvättstuga, entré samt en toalett. Innan tillbyggnaden gjordes låg huvudbyggnaden 21,5 meter från fastighetsgränsen mot Körsbäret 11. Idag efter tillbyggnaden ligger avståndet på 17,5 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns utbyggt inom området.

Avfall

Avfallshanteringen sker inom egen fastighet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Toltorpsgatan men är ej utbyggt i området.

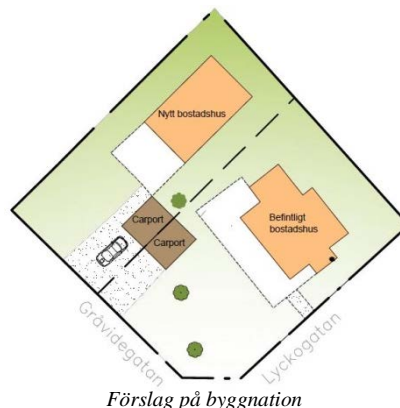
El och tele

Ledningsnät för elkraft liksom för tele finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

Förslag till ny detaljplan möjliggör en avstyckning av Körsbäret 10. Inom den tillkommande fastigheten skapas en byggrätt för ytterligare ett enbostadshus. För att byggrätten ska få en accepterad bredd, som även uppfyller avståndet 4 meter från fastighetsgräns, måste mindre del av utbyggnaden på det befintliga bostadshuset rivas. När 2 meter av utbyggnaden rivs skapas en byggrätt om 7,5 meter på den tillkommande fastigheten. En byggrätt i 7,5 meter i bredd är ett accepterat mått för att skapa en god planlösning för ett enbostadshus. Förslaget kräver även att det befintliga garaget rivs. I övrigt utgår den nya detaljplanen utifrån gällande planbestämmelser.



Tillgänglighet

Tillgänglighet ska uppnås i enlighet med PBL och prövas i samband med ansökan om bygglov och startbesked.

Trafik och parkering

Tillfart

Tillfart får anordnas från både Gråvidegatan och Lyckogatan, med beaktande av att skydd sikt inte skapas vid dess korsning.

Parkering

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. Besöksparkering finns 100 meter bort på Gråvidegatan väster ut. Denna parkeringsplats ligger på kommunal mark.

Friytor

Den egna tomten kan användas för lek och friyta. I närområdet finns rekreationsområdet Änggårdsbergen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga huvudbyggnaden behåller sin anslutningspunkt för vatten och avlopp. Det finns två alternativ för anslutning till det kommunala VA-nätet för den blivande fastigheten: via Gråvidegatan eller via Lyckogatan. Anslutning via Gråvidegatan kräver pumpning för både VA och dagvatten, medan en anslutning via Lyckogatan har bättre förutsättningar med självfall. Upprättande av servis vid Lyckogatan kräver att ett servitut bildas för VA-ledningar på stamfastigheten Körsbäret 10.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det leds vidare till stadens dagvattenledning.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom egen fastighet.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Detaljplanen berörs inte av, och anses inte bidra till några miljökonsekvenser.

Tekniska konsekvenser

Geotekniska förhållanden

Det aktuella området för det tillkommande enbostadshuset ligger idag redan på mark som kan bebyggas. Dvs. marken är planlagd med byggrätt för bostadsändamål. De geotekniska förhållandena är kända och grunden utgörs av lera. Detta gör att marken är sättningskänslig. Nödvändiga geotekniska undersökningar ska därför utföras inför grundläggning av ny bebyggelse.

Den del av planområdet som utgör ett högriskområde för radon är i den nya detaljplanen planlagd som prickmark. Ingen bebyggelse där människor vistas kommer därav kunna uppföras inom denna del av fastigheten.

Sociala konsekvenser

Att studera de sociala konsekvenserna av planförslaget är ett sätt att arbeta med den sociala dimensionen i planeringsprocessen. Den sociala hållbarheten inkluderar värden som bland annat jämlikhet, trygghet, säkerhet och identitet. Ett tillskott av ytterligare ett enbostadshus med likartad volym som de befintliga bostadshusen smälter väl in i områdets karaktär.

Genomförande

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte från genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	4:e kv. 2016
Granskning	1:e kv. 2017
Antagande	2:a kv. 2017
Laga kraft	2:a kv. 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Avtal

Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Mölndals stad och fastighetsägaren (avtal 36-2016).

Fastighetsrättsliga frågor

Följande tomtindelning inom planområdet upphör att gälla: *Förslag till tomtindelning för kvarteret Körsbäret i Mölndals stad, akt nr 1481K-3398.*

Fastighetsindelingsbestämmelser

En ny fastighet bildas genom avstyckning av ca 565 kvm av Körsbäret 10.

Fastighetsägaren för Körsbäret 10 ansöker om erforderlig fastighetsbildning för att säkerställa plangenomförandet och detta måste ske innan bygglov kan erhållas. Om VA-anslutning sker i Lyckogatan för den blivande fastigheten krävs ett servitut för VA-ledningarna på stamfastigheten Körsbäret 10.

Ekonomiska frågor

Utgifter för staden

Detaljplanen medför inga kostnader för staden inom och utanför planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att fastighetsägaren belastas av kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark, fastighetsbildning, mm. Fastighetsägaren får även utgifter för anslutning av va, el och tele. Fastighetsägaren bekostar vidare upprättandet av detaljplanen genom erläggande av planavgift.

För stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Östman
Planchef

Karin Börjesson
Planingenjör