

**Detaljplan för Landvetter 6:347, 6:515 - 6:545
UTBYGGNAD AV UTERUM M M
i Landvetter, Härryda kommun**

Planbeskrivning

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av uterum för 32 lägenheter på mark som i gällande plan inte får bebyggas samt att möjliggöra inglasande av balkonger och uppförande av plank. Många av fastigheterna har redan idag utbyggda uterum.

PLANDATA

Läge och avgränsning



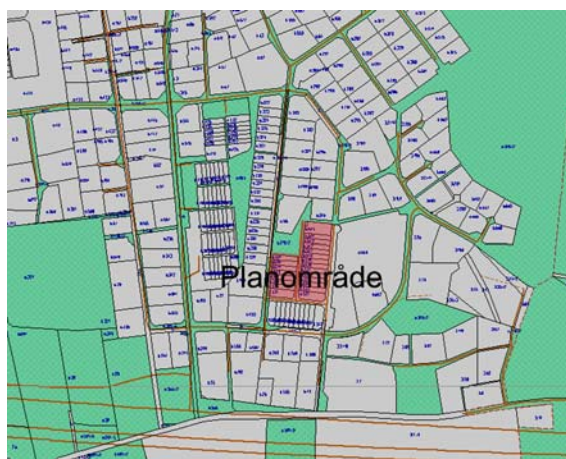
Orienteringskarta

Planområdet ligger i Landvetters centrala delar strax norr om riksväg 40, ca 1,5-2 mil öster om Göteborg. Landvettersskolan ligger strax väster om området. I samtliga vädersträck avgränsas planområdet av bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,8 ha.

Markägoförhållanden



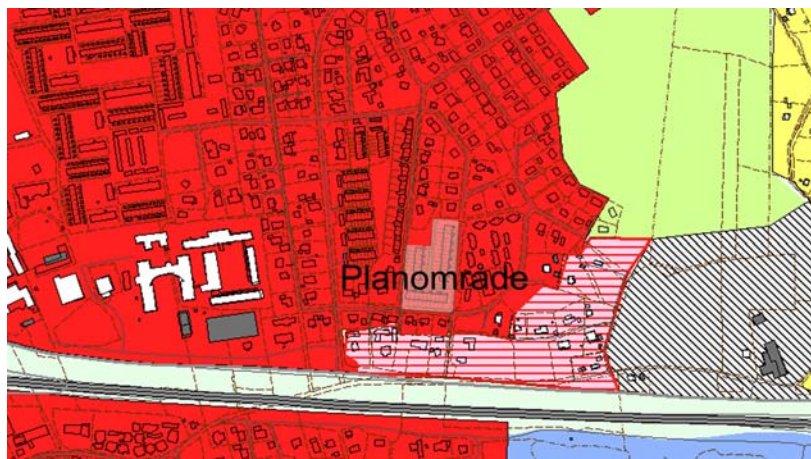
Översikt över kommunala och privata fastigheter.

■ Privata fastigheter ■ Kommunala fastigheter

Alla fastigheter inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan



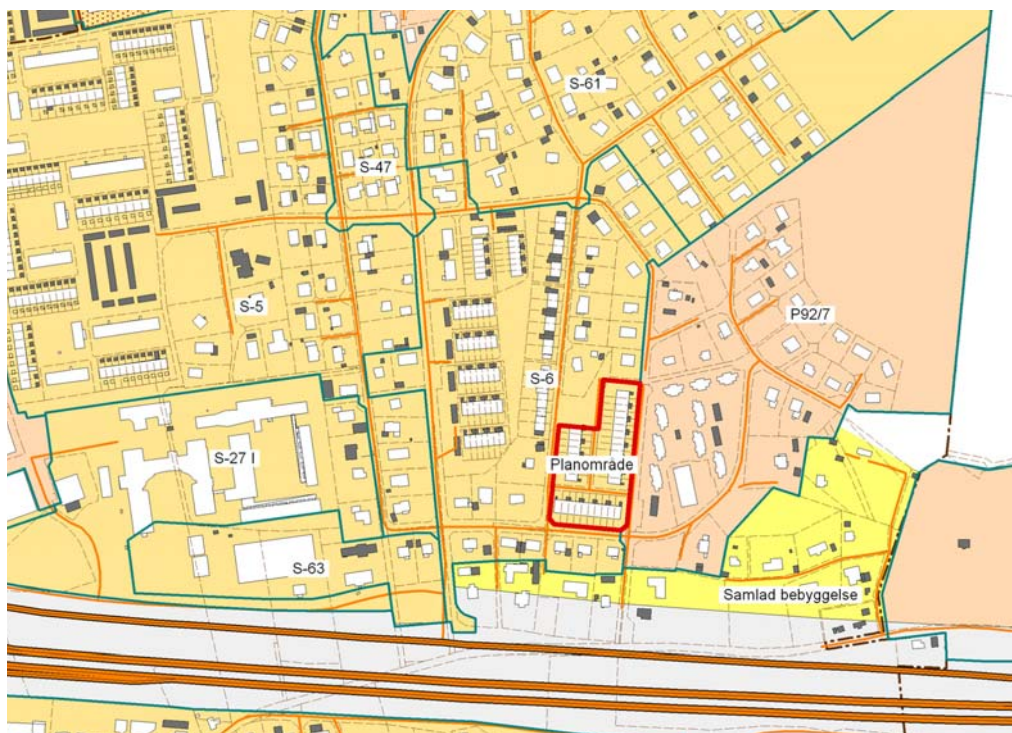
Utdrag ur markanvändningskarta.

■ Befintliga samhällen ■ Utbyggnadsområden – bostäder
 ■ Utredningsområden ■ Övrig bebyggelse ■ Värdefullt friluftsområde

Planområdet är redovisat som "Befintliga samhällen" i översiktsplanen för Härryda kommun ÖP2002, antagen 2002.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner



Gällande planer.

Planområdet ingår i gällande stadsplan **S-6** (Stadsplan för fastigheten Landvetter Östergård 6:365 m fl) fastställd 1969-12-01. I nord-nordväst gränsar planområdet till gällande stadsplan **S-61 (P85/9)** fastställd 1985-06-19. I söder till samlad bebyggelse, ej planlagd mark. I väster till gällande stadsplaner **S-47**, **S-5** samt **S-63** fastställda 1977-06-07, 1969-10-14 respektive 1981-11-04. I öster till gällande detaljplan **P92/7** laga kraftvunnen 1992-12-04.

Miljö- och behovsbedömning

Syftet med behovsbedömningen är att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om bedömningen visar att planens genomförande kan leda till betydande påverkan på miljön ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planområdet ingår i ett större exploaterat område, varför uppförande av uterum och inbyggda balkonger inte kommer att innebära att markanvändningen kommer att förändras på ett sådant sätt att det innebär betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Kommunen gör bedömningen att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms erforderlig dels mot bakgrund att planområdet ingår i gällande stadsplan och dels därför att området är exploaterat.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



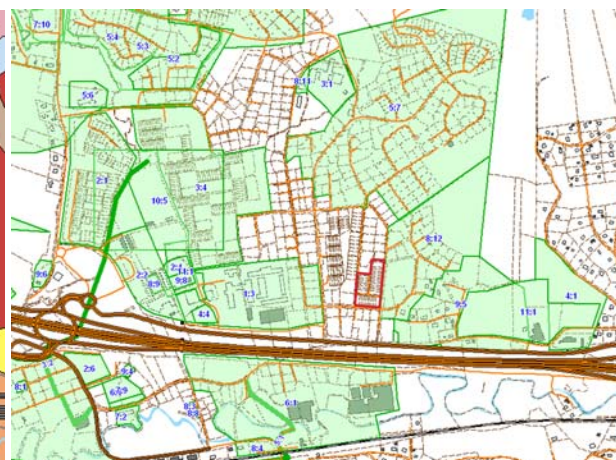
Planområdet ligger i anslutning till ett större sammanhängande grönområde.

Planområdet ligger inom tätorten Landvetter. Radhusområdet omges av tät villabebyggelse i samtliga väderstreck. Närmaste omgivningen utgörs därför av bostadstomter, men strax öster om området ligger ett större grönområde redovisat som "värdefullt friluftsområde" i översiktplanen för Härryda kommun ÖP2002. Grönområdet hänger samman med Landehof friluftsanläggning med motions- och skidspår. Landehof ligger norr om planområdet. Det är inga stora nivåskillnader inom bostadskvarteret, men marken stiger något mot nordnordost och mot grönområdet.

Geotekniska förhållanden



SGU:s jordartskarta (2005)
 Postglacial mellansand-grovsand
 Glacial grovlera



Geotekniska utredningar

Enligt SGU består planområdet huvudsakligen av postglacial mellansand-grovsand. I norr övergår sanden i glacial grovlera. Det finns ingen genomförd geoteknisk utredning på området, men för stora delar om omgivande bebyggelse finns utredningar. Kommunen bedömer att det inte krävs någon geoteknisk utredning för tillbyggnad av radhus med uteplatser.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon



Radonriskkarta (2006)

Enligt SGAB:s utredning klassas marken i Härryda kommun som låg- till normalradonmark. Planområdet ligger till största delen inom ett område med normala radonvärden, men nord-nordost om radhusområdet är marken klassad som mark med låga radonvärden. Byggnader där människor stadigvarande vistas rekommenderas uppföras med ett radonskyddande utförande. Radonstrålningen får inte överskrida 200 Bq/m³ i bostäder.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Radhusområdet byggdes ut i början av 1970-talet. Även omgivande bebyggelse är huvudsakligen från samma epok. Radhusen är uppförda i trä i två våningar. Radhusen i söder har eternitplattor på fasaden mot norr. Det är ingen sammanhållen färgskala i området utan alla lägenheterna har olika färger.

Många av lägenheterna har redan idag byggt in sina balkonger, så att de smälter in i fasaden och byggt ut uterum/omgärdade uteplatser. Det är dock ingen gemensam utformning på utbyggnaderna.



Exempel på uterum och inglasade balkonger.

Förändringar

Samfällighetsföreningen i området har i samråd med bygglovsenheten inkommit med önskemål till kommunen om att få bygga uterum, glasa in balkonger, uppföra plank samt ett cykelförråd. Gällande stadsplan möjliggör inte en sådan utbyggnad, då fastighetsarean inte får ökas. Tomtmarken är prickmarkerad, vilket innebär att den inte får bebyggas.

Planen ändras så att ett markområde utmed respektive hus medger byggrätt för uterum. Uterummet får dock inte vara större än 4 x 2,5 m totalt 10m². Byggnadshöjden får inte vara högre än 2,5 m. Rummen bör till största delen uppföras i glas i aluminiumprofiler i natureloxerad färg, så att den visuella bilden av utbyggnaderna minimeras. Samråd om färgsättning liksom fasad- och takmaterial skall ske med bygglovsenheten. Exempelvis kan tak vara av kanalplast.

Om balkongen glansas in skall detta ske enligt typritning och ovanstående foton. Mått på den inbyggda balkongen skall vara 2,66 (längd) x 2,0 (bredd) m.

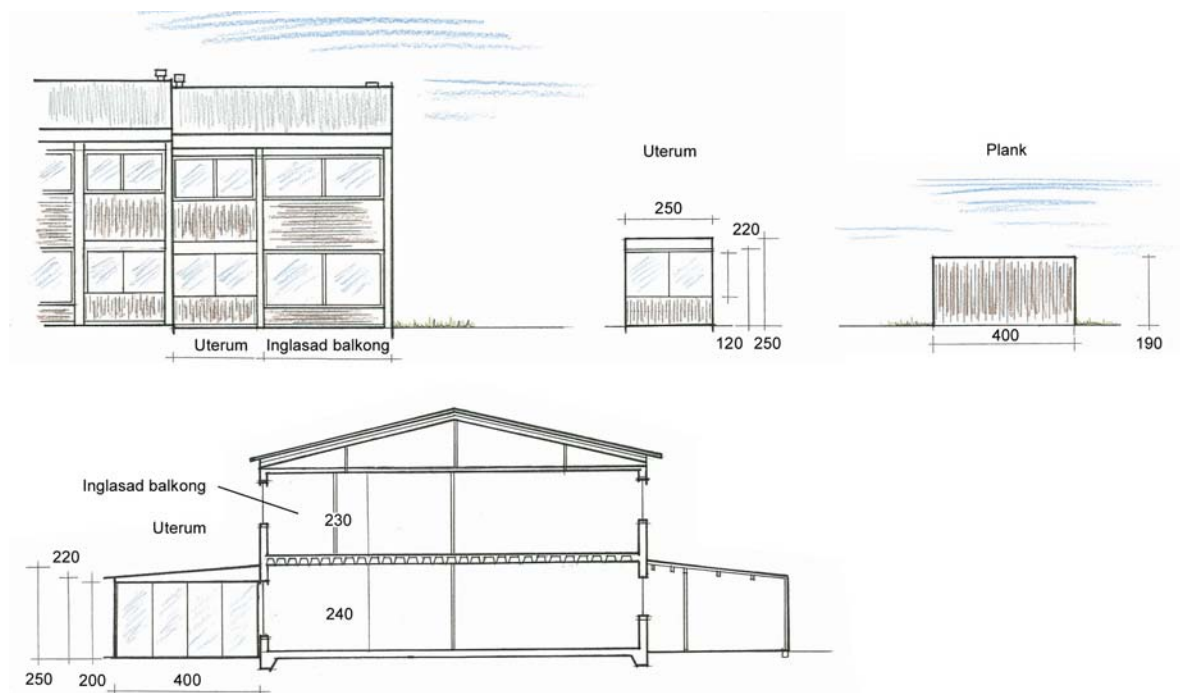
Planen ändras så att ett plank får uppföras i fastighetsgräns på trädgårdssidan av husen. Planken skall ges en enhetlig utformning i 4 meters längd och 1,9 meters höjd. (Se typritning.)

Norr om Landvetter 6:531 i anslutning till befintlig fasad ges en byggrätt för ett gemensamt cykelförråd.

Brandskyddsdokument ska redovisas i bygganmälan.



Karta med illustrerade uterum, plank och cykelförråd i enlighet med föreslagen detaljplan.



Typritningar

Service

Bostadsområdet ligger i anslutning till Landvetter centrum, vårdcentral, förskola och skola.

Skyddsrum

Landvetter utgör inte skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns stora fina naturområden norr om Landvetter bl a Landehof friluftsanläggning. Även direkt öster om bostadsområdet ligger grönområden. I Landvetter finns även ett flertal idrottsanläggningar som ishall och bollplaner.

Gator och trafik

Gatunät

Bostadsområdet nås via Ledsängdvägen som ansluter Härrydavägen i söder.

Gång- och cykelväg (gc-väg)

Utbyggnaden av gång- och cykelvägar är god i Landvetter. Det finns cykelvägar mellan radhusområdet och centrum.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer trafikerar Landvetter lokalt liksom övriga kommundelar. Det är även

goda bussförbindelser till Göteborg. Närmsta busshållplats finns inom 300-500 m vid gamla skolan.

Parkering

Parkering finns i anslutning till bostäderna.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken – miljöbalkens bestämmelser gällande hushållning med mark- och vattenområden.

3 kap MB omfattar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Enligt 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Ställningstagande:

Planområdet ligger inom ett exploaterat område, som är redovisat som befintliga samhällen i översiktplanen för Hälaryda kommun ÖP2002. Föreslagen utbyggnad bedöms lämplig, då den inte medför några störningar för omgivande bostadsbebyggelse.

5 kap MB omfattar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Enligt 1 § får regeringen för vissa områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer).

Ställningstagande:

Föreslagen utbyggnad bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Utbyggnaden bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljökvalitetsnormerna överskrids.

Mölnlycke i januari 2008
SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan- och bygglov

Lennart Dahlberg
Stadsarkitekt

Anna Wallin
Planarkitekt