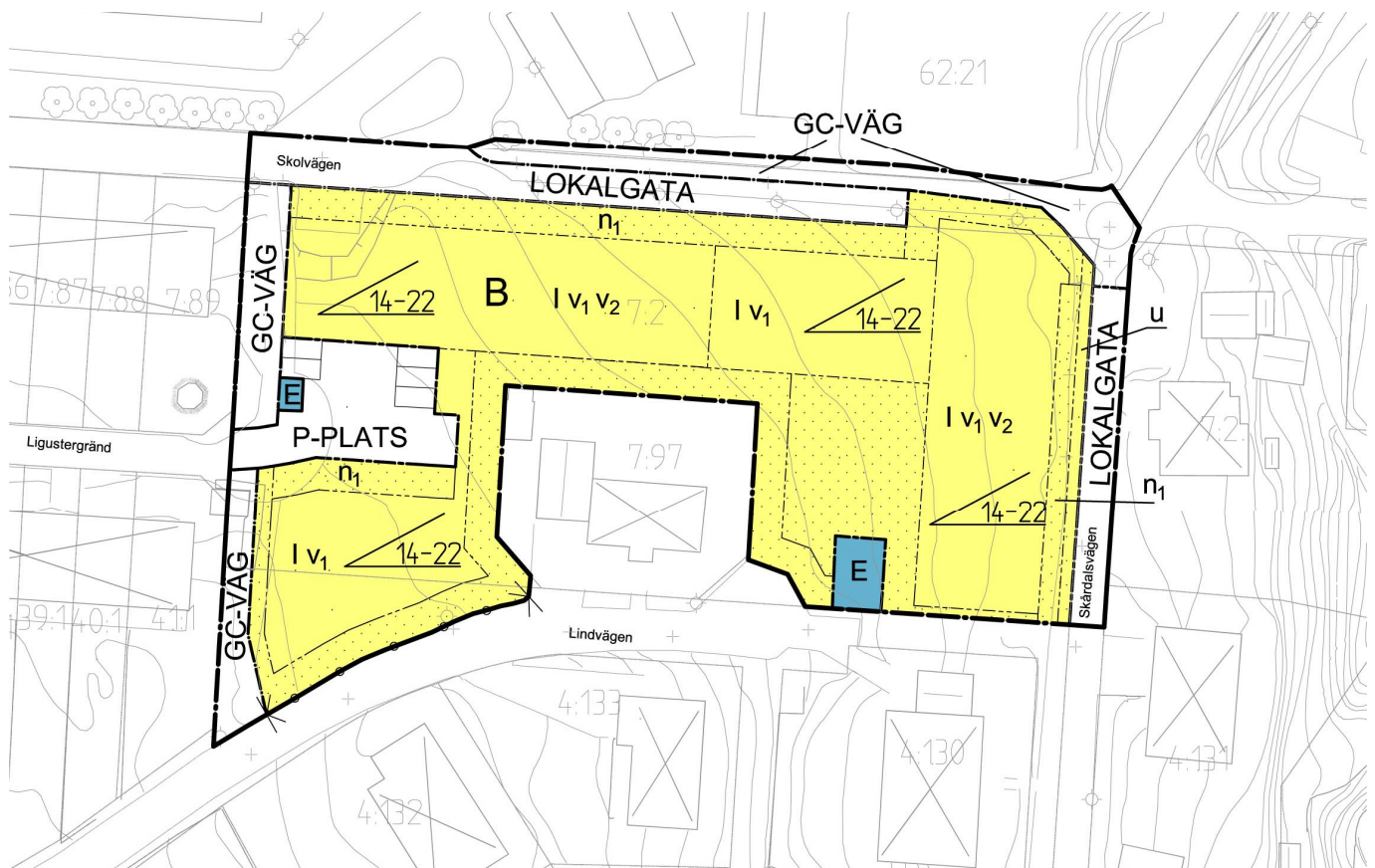




Ändring av detaljplan (191) för bostäder inom Skårdal 7:99,
Ale kommun, Västra Götalands län

Tillägg till

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Bilden visar den gällande detaljplanen för området, dpl 191, som vann laga kraft 2008-12-18. Detta förslag är ett tillägg till dpl 191 och ska läsas tillsammans med tidigare handlingar.

BESLUT

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-06-22

Laga kraft 2011-07-21

Handlingar

Tillägg till planbestämmelser

Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning, 2011-03-22

Handlingarna ska läsas ihop med gällande detaljplan 191 för området som vann laga kraft 2008-12-18.

Tillägg till PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den anger de medel som behövs för att genomföra planen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

För området finns en gällande detaljplan (191) för bostadsändamål som vann laga kraft 2008-12-18. I november 2010 fick fastighetsägaren bygglov för 12 stycken friliggande bostadshus med tillhörande förråd. Bygglovet beviljades med mindre avvikelser eftersom den, enligt detaljplanen, tillåtna byggnadsarean överstegs.

För att möjliggöra uppförande av carportar kom fastighetsägaren i september 2010 in med en ansökan om ändring av detaljplan 191. Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-11-11 att uppdra åt Miljö- och byggförvaltningen att pröva en planändring och att hålla samråd om denna. Ändringen hanteras med enkelt planförfarande.

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra byggnation av carportar inom planområdet samt att möjliggöra en framtida avstyckning till enskilda fastigheter genom att ändra bestämmelserna om byggnaders avstånd till tomtgräns. Den utökade byggrätten om 300 kvadratmeter medger endast byggnation av carportar.



Kartan visar bostäderna som nu byggs inom planområdet enligt gällande detaljplan. Den utökade byggrätten som denna ändring medför gör det möjligt att bygga till carportar mellan husen. Enligt förslaget kommer husen att byggas samman två och två som kedjehus.

KOMMUNALA BESLUT

Gällande detaljplan

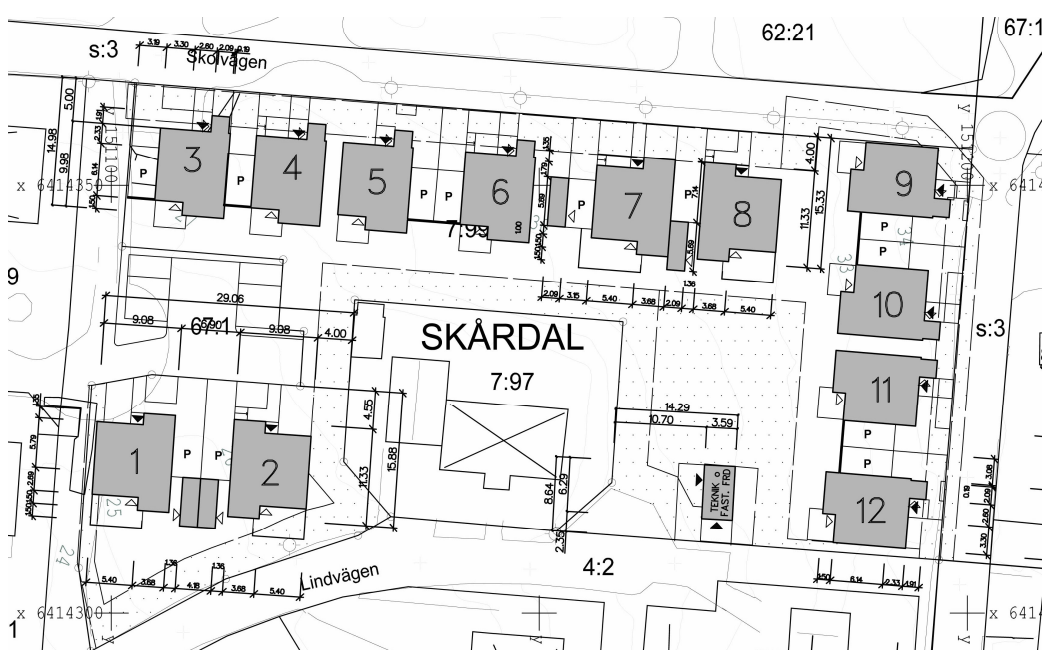
Gällande detaljplan för området, dpl 191, vann laga kraft 2008-12-18. Detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse i ett plan med souterrängvåning inom vissa delar. Enligt detaljplanen får maximalt $\frac{1}{4}$ av fastighetens areal bebyggas. Detta innebär så som fastigheten (Skårdal 7:99) ser ut idag en total byggnadsyta på cirka 1010 kvadratmeter.

I detaljplanen regleras även avstånd mellan byggnader och tomtgränser/gata. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och förråd minst 1 meter från tomtgräns och gata. Carportar ska placeras minst 6 meter från gata och 1 meter från tomtgräns.

FÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Ändringen innebär en utökning av byggrätten med 300 kvm inom planområdet. Bestämmelsen i gällande detaljplan som säger att $\frac{1}{4}$ av fastighetens areal får bebyggas förtydligas och kompletteras med en möjlighet att utöver detta bygga carportar till en sammanlagd byggnadsarea om 300 kvadratmeter inom området. Ytan begränsas även till max 25 kvadratmeter per bostad. Byggnadsarea utgörs enligt Svensk Standard av den area en byggnad upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. *Fastighetens areal* byts i bestämmelsen mot *kvartersmark* för att inte försvåra en framtida avstyckning till mindre fastigheter inom området. Avsikten är att genom carportarna bygga samman bostäderna två och två till en form av kedjehus. För att möjliggöra detta införs en bestämmelse som säger att carportar får byggas samman med huvudbyggnad.

När gällande detaljplan upprättades var avsikten att upplåta bostäderna som kooperativa hyresrätter utan enskilda tomter. Bestämmelserna i gällande detaljplan om huvudbyggnads och förråds/carports avstånd till tomtgräns tas bort för att möjliggöra att framöver kunna bilda privata tomter till varje hus. Bestämmelserna om avstånd till gata gäller fortsatt. Detta innebär att förråd ska placeras minst 1 meter från lokalgata och carport minst 6 meter från lokalgata för att möjliggöra uppställning av bil framför.



Situationsplan över området. Till skillnad från kartan på förra sidan visar denna karta även de planerade förrådsbyggnaderna och carportarna. Carportarnas lägen är markerade med P på kartan. Genom carportarna kommer husen att byggas samman två och två till kedjehus.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

I samband med att detaljplan 191 upprättades gjordes en behovsbedömning för planområdet. Ale kommun bedömde inte att planförslaget skulle innebära någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen. De ändringar som nu föreslås bedöms inte förändra detta ställningstagande. En särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte. Ställningstagandet grundar sig på behovsbedömningen som gjordes i samband med planarbetet för detaljplan 191.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör avstyckning i enskilda bostadsfastigheter. Fastighetsägaren ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark. För vissa fastigheter kommer tillträdesservitut behöva skapas för att kunna sköta underhåll av bland annat fasader. Servitutsbildning ska ansökas om samtidigt som avstyckning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande detaljplan 191 är satt till 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Eftersom detaljplanen vann laga kraft 2008-12-18 har genomförandetiden ännu inte gått ut. För detta tillägg gäller samma genomförandetid som för underliggande detaljplan vilket innebär att genomförandetiden går ut 2013-12-18.

Några andra genomförandefrågor bedöms inte uppstå till följd av denna planändring.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har Dag Widmark, bygglovsarkitekt medverkat.

Sektor Samhällsbyggnad, Plan och bygg
Alafors 2011-06-22

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Emely Lundahl
Planarkitekt

BESLUT

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-06-22
Laga kraft 2011-07-21