

- BETECKNINGAR:**
- BYGGNAD
  - POLYGONPUNKT
  - TELEFONLEDNING
  - VÄG
  - BRYGGA
  - STENMUR, STAKET
  - DIKE, ÅKER och BERGKANT
  - ÄGARENS NIVÅKURVA 1 METER ÖVER MVY
  - LINJE, BELÄGEN 3 METER UTANFÖR DET OMRÅDE, FÖR VILKET PLANEN ÄR AVSEDD ATT GÄLLA.
  - ÖPPEN PLATS.
  - MARK SOM EJ ÄR I SÖKANDES ÄGO.

KARTA  
ÖVER  
DEL AV  
**HÄSTEVIK NORGÅRD 13.14**  
I  
TORSLANDA SOCKEN AV  
GÖTEBORGS och BOHUS LÄN  
UPPRÄTTAD ÅR 1939  
AV  
*Göteborg*  
T. F. DISTRIKTLANTMÄTARE.  
MED  
**FÖRSLAG TILL  
AVSTYCKNINGSPÅN**  
UPPGJORT I MARS 1940  
AV  
*Andersson & Eriksson*  
ARKITEKTER SAR.

REVIDERAD DEN 5 NOV 1940  
F. XIV 2016  
**ARKIVEX.**



Anm.  
Fastigheterna Hästevik 126, 143, 162, 183 och 1262 omfattas inte då de ej ingår i den underliggande detaljplanen.

**BETECKNINGAR**  
Planområdet är samma som för avstyckningsplan över del av Hästevik Norgård 13 O 14, F XIV 2016.

Tillägg till  
**PLANBESTÄMMELSER**

Nya bestämmelser:

1. UTNYTTJANDEGRAD  
Minsta tomtstörlek är 1 000 kvm.  
Denna bestämmelse gäller inte fastigheterna Hästevik 1112, 1154, 1265, 1266, 1270, 1285, 1288 och 1269 då de redan har en areal som understiger 1 000 kvm.
2. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER  
Grundkonstruktioner för bostadshus skall ges radonsäkert utförande om det inte kan påvisas att radonskyddande utförande är tillfyllest.  
Genomförandetiden för denna ändring utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

**BESLUT**  
BN anlagande 2004-08-17 § 520  
Laga kraft 2006-08-31/KE  
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 5:28, enkelt planförfarande

**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

**Ändring av detaljplan för del av  
HÄSTEVIK NORGÅRD 1:3 O 1:4  
inom stadsdelen Torstlanda  
i Göteborg**

Göteborg 2004-06-22

*Maj-Britt Olsbo*  
Maj-Britt Olsbo  
Planchef

*Ingvar Petersson*  
Ingvar Petersson

**PLANKARTA** Filaa 4783

Filaa 4783 2st



Ändring av detaljplan för del av  
HÄSTEVIK NORSGÅRD 1:3 O 1:4  
inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

## PLANBESKRIVNING

Antagen av KF/BN den 17/8 2004  
§ 520 1 Ae  
Laga kraft den 31/8 2006. 1/KF

### INNEHÅLL

#### Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

#### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsutlåtande

### SAMMANFATTNING

Syftet med denna plan är att komplettera underliggande detaljplan, som innehåller ca 90 fastigheter, med bestämmelse om minsta tomtstorlek. Som administrativ bestämmelse införs också krav beträffande radonskydd för ny bostadsbebyggelse.

### FÖRUTSÄTTNINGAR

#### Läge

Planområdet är beläget invid havet ca 2,5 km norr om Hjuviksvägen. Avståndet till centrala Torslanda är drygt 5 km och till Göteborgs centrum ca 20 km.

#### Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 35 ha. De ca 90 tomtplatserna är enskilt ägda förutom någon enstaka mycket kuperad tomtplats som ägs av kommunen. Planområdet i övrigt i form av allmän plats, vägar och grönområden, ägs av kommunen.

#### Gällande planer

För området gäller detaljplan, avstyckningsplan från 1939. Planens genomförandetid har gått ut. Översiktsplanen, ÖP 99, anger Nuvarande markanvändning, huvudsakligen bostäder.

**Mark och vegetation**

Området ligger i norra delen av Hästevik och utgörs av ett i kustlandskapet mycket framträdande bergsparti. Inom området är det stora nivåskillnader. Befintlig bebyggelse ligger på nivåer från ca +12 till ca + 50 i kommunens höjdsystem. En stor del av området utgörs av berg i dagen med mycket sparsam lågväxande vegetation. I skyddade och låglänta partier och inom vissa tomtplatser finns mera normal vegetation.

**Markradon**

Huvudbergarten i området är en form av gnejs. I denna finns pegmatitgångar i varierande omfattning. Pegmatiten har förhöjd radonavgång medan gnejsen har normal. Tomter där pegmatitgångar förekommer kan medföra klassificering som högradonmark. För ny bostadsbebyggelse erfordras inom varje tomtplats besiktning och eventuellt också mätningar av sakkunnig för bestämning av erforderliga skyddsåtgärder (radonskyddande eller radonsäker konstruktion).

**Befintlig bebyggelse**

Av de ca 90 fastigheterna är idag drygt en tredjedel helårsbebodda. 5 fastigheter är obebyggda.

**DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER**

Planområdet övergår nu successivt från att vara ett område avsett för fritidsboende till att bli ett område för permanent boende. Detaljplanens ursprungliga tomtplatser är alla på mer än 1 000 kvm. På senare tid har flera fastigheter delats och nya villor uppförts med stora individuella olikheter. Det finns nu 8 tomter som har en area som understiger 1 000 kvm. Den minsta är på 843 kvm.

Önskemål om delningar av fastigheter inkommer kontinuerligt. Ansökningarna tenderar att omfatta önskemål om allt mindre tomtplatser och utan beaktande av terrängförhållanden eller närmiljön i övrigt.

Gällande detaljplan reglerar varken tomtstorlek eller vilka delar av tomtmark som av topografiska skäl inte får bebyggas. Planen innehåller inte heller några bestämmelser om bebyggelsens utformning etc.

Med hänsyn till topografin och de ovanligt stora nivåskillnaderna i området finner kontoret det angeläget att införa en bestämmelse om minsta tomtstorlek som ger stöd för ett hävdande av en någorlunda enhetlig bebyggelsestruktur och en god helhetsverkan. Lämplig minsta tomtstorlek bedöms vara 1 000 kvm. Tillägget till detaljplanen föreslås bestå i en generell bestämmelse som anger en minsta tomtstorlek på exempelvis 1 000 kvm. Befintliga fastigheter som har en mindre yta skall inte omfattas.

**Avvägning enligt miljöbalken**

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Anläggningen är förenlig med kommunens översiktsplan och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

**Bebyggelsens utformning**

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på

platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

### **Vägnät och trafik**

Området nås via Hjuviksvägen och Torslanda Hästeviks Väg. För Hjuviksvägen är Vägverket huvudman. För Torslanda Hästeviks Väg svarar Hästeviks samfällighetsförening. För det lokala vägnätet inom planområdet svarar en ekonomisk förening i vilken de enskilda fastighetsägarna ingår. Föreningen har således att besluta och bekosta om standard och underhåll av det lokala vägnätet.

### **Service**

Bussförbindelse finns vid Hjuviksvägen. Avståndet från busshållplats fram till planområdet är ca 2 km. Inom området tillkommer ytterligare ca 1 km för de längst bort belägna fastigheterna.

Barnomsorg finns vid korsningen Hjuviksvägen-Torslanda Hästeviks Väg. Skola för de yngre åldersgrupperna finns i Hjuvik ca 3 km från planområdet. För de äldre skolbarnen, och för tillgång till allmän och kommersiell service i övrigt, är området hänvisat till de centrala delarna av Torslanda. Avståndet från planområdet till blivande Amhults Centrum är ca 5 km.

### **Teknisk försörjning**

Ledningsnät för vatten- och avlopp är utbyggt i planområdet. Likaså finns utbyggt ledningsnät för elkraft och tele.

Bebyggelsen inom planområdet har individuell uppvärmning.

Återvinningsstation för källsortering av avfall finns korsningen Hjuviksvägen-Torslanda Hästeviks Väg.

### **Konsekvensbeskrivning**

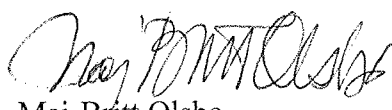
Stadsbyggnadskontoret anser införandet av en minsta tomtstorlek ger stöd för ett hävdande av en någorlunda enhetlig bebyggelsestruktur och en god helhetsverkan.

Planen innebär att en fortsatt omvandling av fritidshus kan ske inom befintlig kvartersmark.

Planavgift avses ej att debiteras vid bygglovansökan.

### **GENOMFÖRANDE**

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

  
Maj-Britt Olsbo  
Distriktschef

  
Ingvar Petersson



Handläggare: Karolina Olsson, Fastighetskontoret  
Tfn 031-61 13 86

**Ändring av detaljplan för del av  
HÄSTEVIK NORÅRD 1:3 och 1:4  
inom stadsdelen Torslanda i Göteborg**

Antagen av KF/BN den 17/8 2004  
§ 520 / AL  
Laga kraft den 31/8 2006. 1/MG

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### INLEDNING

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

För ändring av detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	april 2004
Betänketid	maj 2004
Antagande	juni 2004
Laga kraft	juli 2004

#### 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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

#### Markägoförhållanden mm

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

**Huvudmannaskap –allmän plats**

Inom detaljplaneområdet gäller sk enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning**

Ändringen av detaljplanen medför inga krav på fastighetsbildning.

**Gemensamhetsanläggning**

Möjlighet finns att inrätta gemensamma ytor inom planområdet, såsom Lilletummens väg, som en gemensamhetsanläggning. Bildande av en gemensamhetsanläggning görs i en anläggningsförrättning, vilken handläggs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen avgörs vilka fastigheter som skall delta och vilket andelstal respektive fastighet skall ha för utförande och drift. Andelstalet är knutet till fastigheten, oavsett vem som är ägare. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen kan ske i form av en samfällighetsförening, vars styrelse handhar föreningens angelägenheter.

## TEKNISKA FRÅGOR

**Vägar**

Vägnätet är utbyggt inom planområdet.

**Vatten och avlopp**

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

**Ekonomiska konsekvenser**

Ändringen av detaljplanen innebär att fastigheter inom planområdet inte får bildas om de understiger 1000 m<sup>2</sup>, (vilket inte heller var generellt möjligt före planändringen). I övrigt bedöms ändringen inte medföra några ekonomiska konsekvenser varken för kommunen eller för enskilda.



Peter Junker  
Avdelningschef  
Fastighetskontoret