

886

Antagen av
KF 2022-10-18 § 112
Laga kraft 2023-08-03

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Hermelinsvägen, Ugglum
14:33 Dnr: KS/2020:559



Antagandehandling
Upprättad 2022-06-09

Planbeskrivning

Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

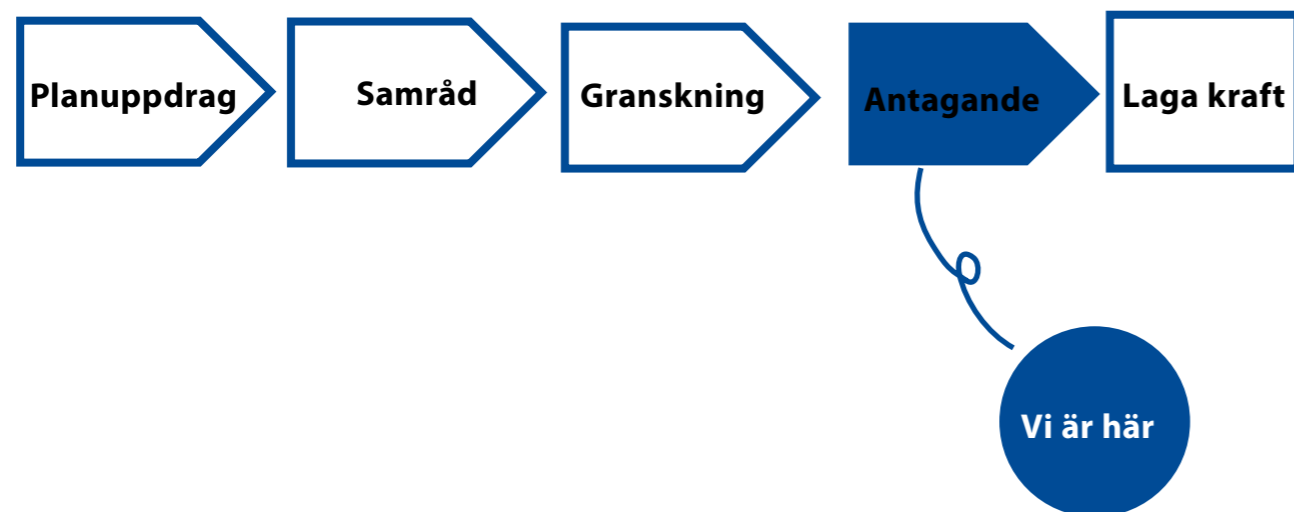
Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanerna ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande.

Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget ställs ut på samråd och granskning och antagandebeslut fattas av kommunfullmäktige.



Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planens läge och omfattning, Markägoförhållanden.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	4
Riksintressen.....	4
Förutsättningar	5
Mark och vegetation	5
Natur och Service.....	5
Geotekniska förhållanden	5
Bebyggelse.....	5
Infrastruktur och teknisk försörjning.....	5
Kulturmiljö	5
Fornlämningar.....	5
Planförslag	5
Sammanfattning	5
Bebyggelse.....	6
Radon	7
Fritor och rekreation	7
.....	7
Trafik och parkering	7
Störningar	7
Trafikbuller	7
Risker och säkerhet	8
Geoteknik.....	8
Nollalternativ.....	8
Miljökonsekvenser	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	8
Sociala konsekvenser.....	8
Barnperspektivet	8
Teknisk försörjning	8
Vatten, dagvatten och avlopp	8
Avfall	8
Tidplan	8
Genomförandetid.....	8
Ekonomiska konsekvenser	9
Planavgift.....	9
Bygglovsavgift	9
Anläggningsavgift VA	9
Fastighetsrättsliga konsekvenser	9
Medverkande	9
Samhällsbyggnadskontoret	9

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- plankarta, 2021-11-02, rev 2022-05-11
- planbeskrivning, 2022-06-09
- illustration, 2021-10-28
- Samrådsredogörelse, 2021-11-16
- Granskningsutlåtande, 2022-04-22

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning, 2022-02-21

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten och därigenom uppförandet av ytterliggare en friliggande villa samt att göra befintlig villa planenlig. Marken är ianspråkstagen och är i privat ägo, men är idag planlagd som allmän plats.

Plandata

Planens läge och omfattning, Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ugglum 14:33 och är 1355m². Adressen för fastigheten är Hermelinsvägen 6B och har infart från Hermelinsvägen. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Fastigheten är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2035 för Partille kommun, antagen 12 december 2017, anges att området kring Hermelinsvägen ska förstärkas och kompletteras genom nya bebyggelseområden i kombination med förtätning. Markanvändningen är ”Blandstad. Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation av bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur.”

Detaljplan

Fastigheten Ugglum 14:33 ligger som helhet på mark som är planlagd som allmän plats vilket gör att befintlig byggnad är planstridig.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag ett enbostadshus och marken ter sig som en typisk villatomt med gräsmatta, några träd och buskar. Tomten sluttar från öst mot väst. Den högsta punkten inom planområdet ligger på ca +42 och den lägsta punkten ligger på +41 meter över kommunens nollplan.

Natur och Service

Det finns ett parkområde väster om fastigheten Ugglum 14:33 med en liten bollplan och en lekplats. Närmaste plats för handel och service är Vallhamra torg som ligger ungefär 700 meter från planområdet. En del verksamheter såsom frisör och pizzeria finns i planområdets närhet.

Geotekniska förhållanden

Läget för planområdet är inom ett redan utbyggt område och det bedöms inte behövas några geotekniska restriktioner med hänsyn till stabiliteten.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet utgörs av småhusbebyggelse blandat med stadsvillor och mindre flerfamiljshus.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde där infrastruktur för VA och avfallshantering redan finns utbyggt.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i planområdets närhet.

Fornlämningar

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga idag kända fornlämningar.

Planförslag

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra delning av fastigheten Ugglum 14:33 och att möjliggöra byggnation av en villa. Fastigheten är idag planlagd som allmän plats och i och med ny detaljplan blir även befintlig byggnad planenlig.



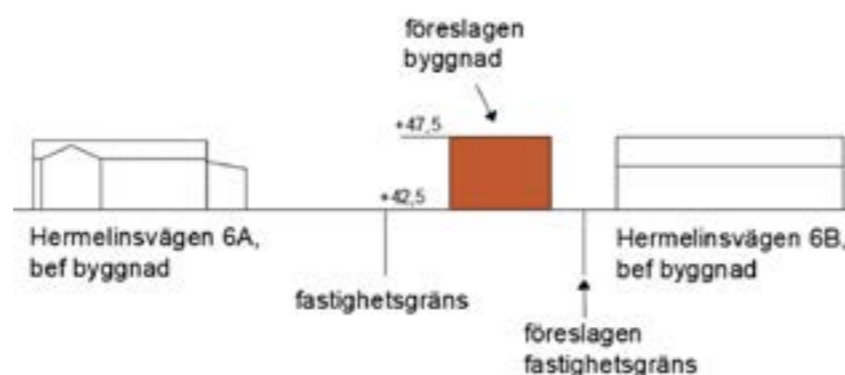
Plankarta

Bebyggelse

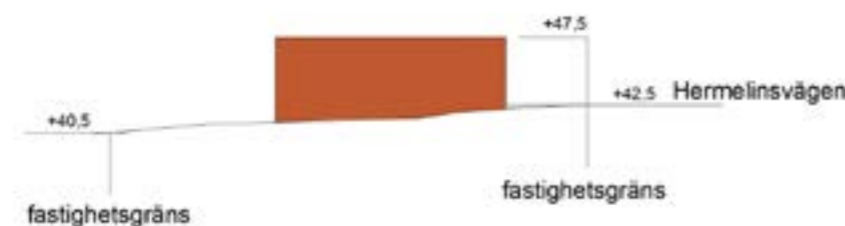
Planförslaget reglerar hur ny bebyggelse får placeras och hur högt man tillåts bygga. Utgångspunkten är att nya byggnader ska smälta in i befintlig bebyggelse och anpassas till platsen. Enligt plankartan ges möjlighet att bygga en ny byggnad om maximalt 110 kvm byggnadsarea vilket är mindre än kringliggande bebyggelse, detta för att anpassa ny byggnad till den mindre tomtyta som möjliggörs i detaljplanen. En ny komplementbyggnad kan byggas till norr om det befintliga huset, 1 meter ifrån tomtgräns och 6 meter ifrån Hermelinsvägen. Högsta tillåtna nockhöjd för ny komplementbyggnad är 3,5 meter. Placering av byggnader regleras med punktprickad mark. Maximal tillåten nockhöjd för ny byggnad är till +47,5 meter över kommunens nollplan, vilket är samma höjd som på kringliggande byggnader.

Ny huvudbyggnad kommer att vara möjlig att byggas ca 4,5 meter ifrån befintlig byggnad. Detta medför att krav kommer att ställas i bygglovskedet att berörda fasader ska vara brandklassade enligt BBR.

Sektionsritning med föreslagen ny byggnad och föreslagen fastighetsgräns. Vy från öst.



Sektionsritning med föreslagen ny byggnad. Vy från söder



Planillustration, ungefär såhär kan det komma att se ut om planförslaget byggs.

Radon

Området är klassat som lågriskområde.

Friytor och rekreation

De natur- och rekreationsområden som finns i närheten av planområdet bedöms tillräckliga för de boende i de nya bostäderna.

Trafik och parkering

En in-/ utfart till både befintlig och ny byggnad kan anordnas mot Hermelinsvägen. Infarten till befintlig byggnad kommer att flyttas till norr om entrén för att göra plats för ny byggnad med in- / utfart. Parkering kan anordnas inom fastigheterna.

Störningar

Trafikbuller

Hastigheten på trafiken på Hermelinsvägen är låg och den trafikeras endast av de som bor i området och besökande. Det finns inte någon målpunkt i närheten som föranleder trafik att passera på Hermelinsvägen. Den utökning av ytterligare ett enbostadshus som detaljplanen medger bedöms inte medföra någon större ökning av trafikrörelser på Hermelinsvägen. Utifrån detta kan man dra slutsatsen att byggnader inom planområdet klarar riktvärdena för buller som föreskrivs i miljöbalken och plan- och bygglagen.

Risker och säkerhet

Geoteknik

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) kartvisare ”Jordarter 1:25 000 - 1:100 000” består marken inom planområdet av glacial lera. Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga. I bygglovsskedet görs geoteknisk undersökning för grundläggning av det nya huset, då avgörs hur grundläggning ska ske för det hus som avses byggas.

Nollalternativ

Fastigheten Ugglum 14:33 är idag detaljplanelagd som allmän plats. Om detta planförslag inte antas finns det ingen möjlighet att bygga på fastigheten och inte heller dela fastigheten. Befintlig byggnad blir då inte planenlig vilket kan leda till problem vid eventuellt olycksfall eller brand.

Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planområdet ligger nära natur och befintlig infrastruktur, lekplatser, skola och förskola. Gatorna i området är lågt trafikerade, trafiken utgörs av bilar på väg till eller från bostaden. Framkomligheten för cykel- och gångtrafik bedöms som god. Området är relativt tätt och är därför också tryggt att vistas i.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten finns utbyggt i området kring Hermelinsvägen. Det dagvatten som uppstår inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att omhänderta genom infiltrering eller fördröjning innan avledning i enlighet med kommunens gällande dagvattenstrategi.”

Avfall

Hämtställe för avfallshantering ska framgå av bygglovhandlingarna. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgränsen mot allmän gata

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under sista kvartalet 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Utöver kostnader för byggnation och anläggningar inom kvartersmark får exploitör följande kostnader:

Planavgift

Fastighetsägare till Ugglum 14:33 står för kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägare.

Bygglovsavgift

Avgift för bygglov debiteras enligt gällande bygglovtaxa vid tillfälle för ansökan

Anläggningsavgift VA

Om den nya fastigheten ansluts till allmänt VA-ledningsnät kommer anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa debiteras.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Efter att detaljplanen antagits kommer det bli möjligt att dela fastigheten Ugglum 14:33. Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp på Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Christoffer Gissy
Planarkitekt

Alma Smith
Planarkitekt

Filip Siewertz
Planeringschef

