

888

Antagen av

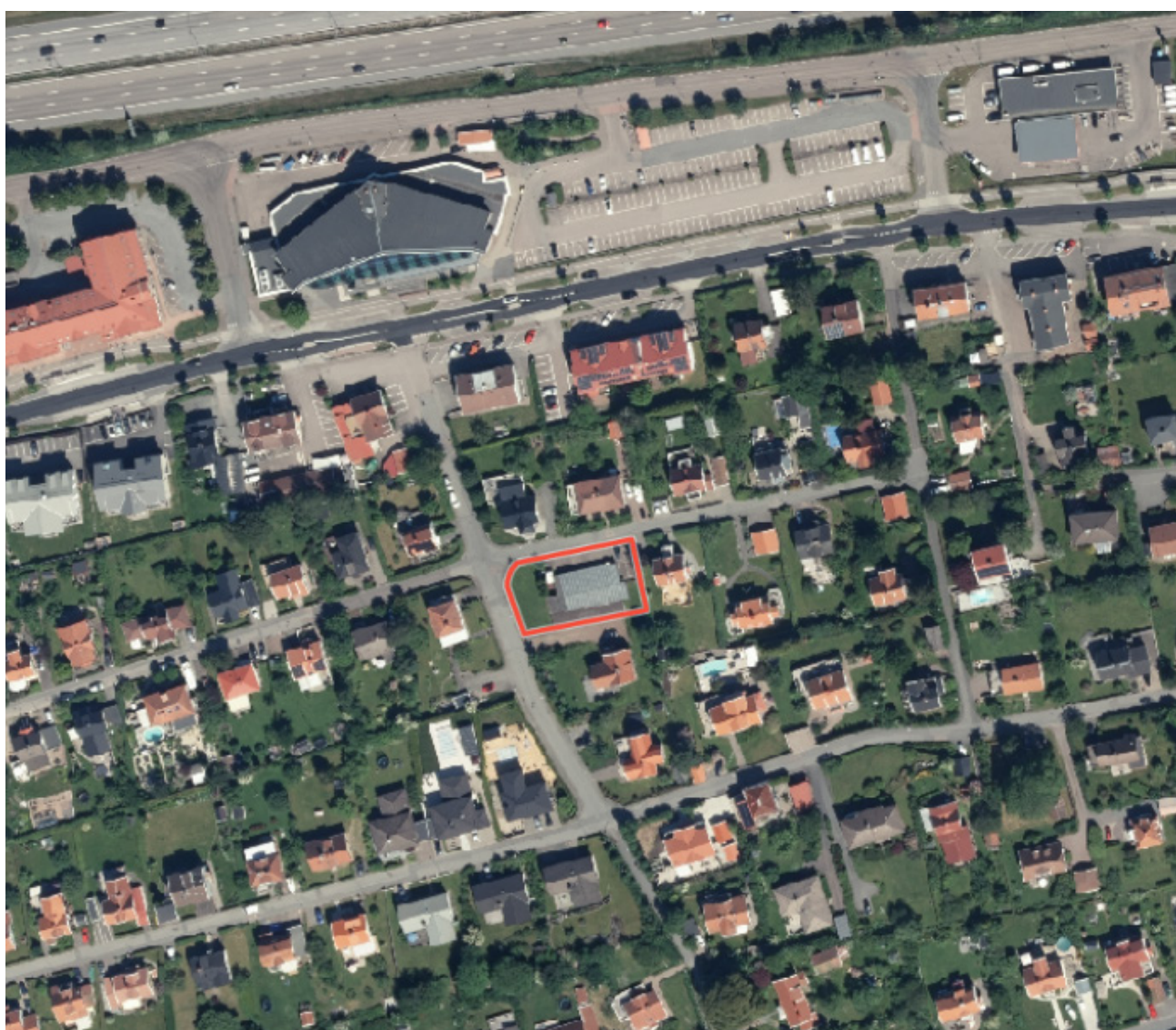
KF 2024-04-24 § 72

Laga kraft 2024-05-22

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Blankavägen, Ugglum 6:160

KS/2021:150



Antagandehandling

Upprättad 2023-12-04, rev. 2024-03-08

Planbeskrivning

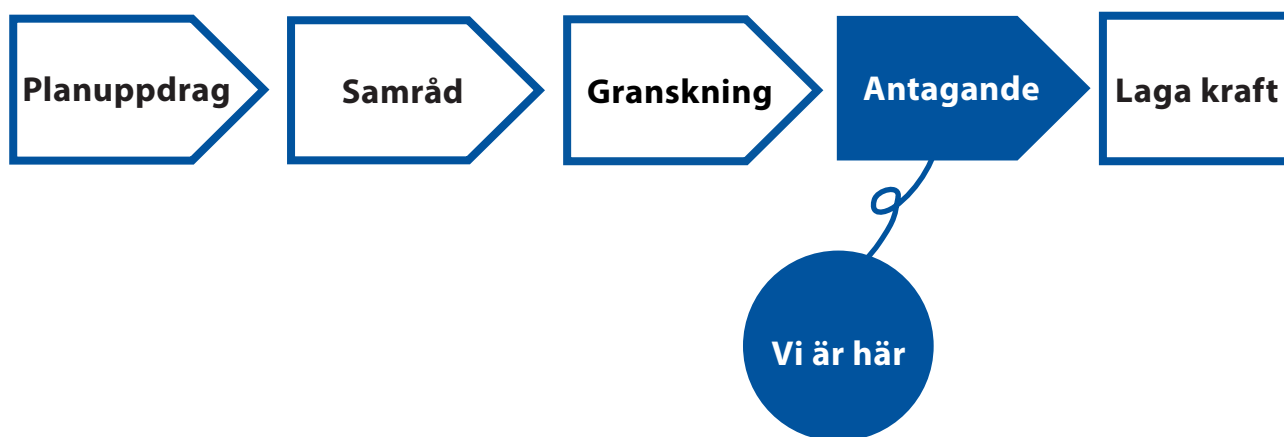
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen 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. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2024.



Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planens läge och omfattning	4
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.....	6
Bebyggelse.....	6
Radon	7
Friytor och rekreation	7
Trafik och parkering	8
Störningar	8
Trafikbuller.....	8
Risker och säkerhet	8
Geoteknik.....	8
Markmiljö	8
Skyfall.....	9
Teknisk försörjning.....	9
Vatten, dagvatten och avlopp	9
Avfall	9
Tidplan	9
Genomförandetid	9
Överväganden och konsekvenser.....	9
Nollalternativ	9
Miljökonsekvenser	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
Sociala konsekvenser.....	10
Barnperspektivet	10
Ekonomiska konsekvenser	10
Planavgift.....	10
Bygglovsavgift.....	10
Anläggningsavgift VA	10
Fastighetsrättsliga konsekvenser	10
Medverkande	10
Samhällsbyggnadskontoret	10

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingarna består av:

- Plankarta, 2023-11-27, rev. 2024-03-08
- Planbeskrivning, 2023-12-04, rev. 2024-03-08
- Illustrationsplan, 2023-11-27

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning, 2023-12-04
- Samrådsredogörelse, 2023-11-27
- Granskningsutlåtande, 2024-03-08
- PM geoteknik 2023-05-05

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av befintlig fabriksbyggnad till bostäder. En- och tvåbostadshus, exempelvis parhus eller radhus, möjliggörs och omfattning av en utökad byggrätt samt dess relation till omkringliggande bebyggelse prövas inom arbete med detaljplanen.

Befintlig byggnad är i dagsläget planstridig då den har en dubbelt så stor byggnadsarea än vad som är tillåtet samt en funktion som inte överensstämmer med ändamålet bostäder i gällande detaljplan.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Ugglum 6:160 och är 915 m². Området ligger i norra Sävedalen ca 2 km från Partille centrum och befintlig infart till fastigheten är från Blankavägen. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ugglum 6:160 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2035 för Partille kommun, antagen december 2017, anges att området varsamt ska förtätas i norra Sävedalen. Markanvändningen är blandstad, vilket innebär att bebyggelseområdet ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 556, Kullegårdsområdet etapp 3, väster om Brattåskärrsvägen, laga kraft 1982-11-03. Planen tog inte hänsyn till befintlig fabriksbyggnad vid upprättandet, varför fastigheten är planlagd för bostadsändamål där en fristående huvudbyggnad får uppföras till en byggnadsarea om max 130 m² samt ett uthus om max 40 m². Huvudbyggnad får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om max 7,2 meter och garage/förråd till en höjd om max 2,5 meter.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Utöver fabriksbyggnad och intilliggande källare utgörs marken inom fastigheten av asfalterade ytor och gräsmatta. Den högsta punkten inom planområdet ligger på +17 meter och den lägsta punkten ligger på +15 meter över nollplanet.

Natur och Service

Det finns naturområden och lekplatser inom villaområdet söder om planområdet, exempelvis naturområdet vid Bockemossevägen. Strax sydöst om planområdet ligger Finngösaravinen, ett naturområde med vandringsstigar och möjlighet till rekreation.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s karta "Jordarter 1:25 000 - 1:100 000" består marken inom planområdet av postglacial sand och postglacial lera. Planområdet ingår i ett redan utbyggt område.

Bebyggelse

Bebyggelse i planområdets närhet utgörs av småhusbebyggelse blandat med stadsvillor och mindre flerfamiljshus. En del verksamheter och service finns längs med Göteborgsvägen. Befintlig fabriksbyggnad inom planområdet har tidigare använts för tillverkning av majonnäs. Söder om fabriksbyggnaden finns det även en utbyggd källare.

Infrastruktur och teknisk försörjning

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

Kulturmiljö

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

Fornlämningar

Det finns inga idag kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.



Utdrag ur SGU:s jordartkarta, gult är postglacial lera och orange är postglacial sand.



Befintlig fabriksbyggnad inom fastigheten Ugglum 6:160, vy från Blankavägen.

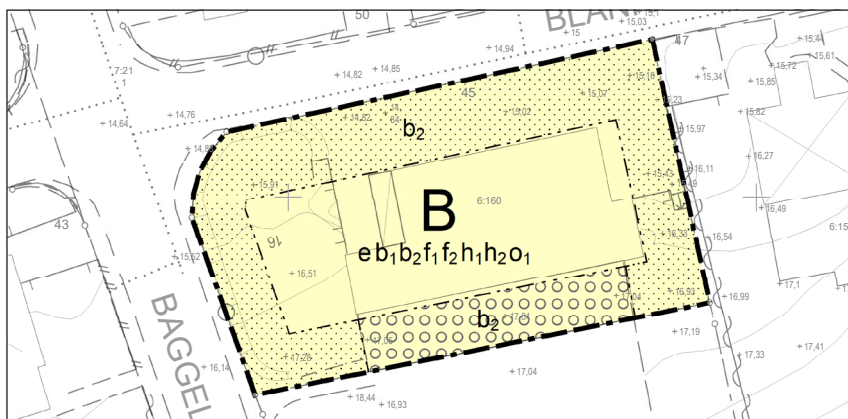
Planförslag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av befintlig fabriksbyggnad till bostäder i form av en- och tvåbostadshus. Planförslaget är utformat utifrån att nya byggnader ska smälta in i området och omfattning av ny bebyggelse regleras därför i höjd och utbredning.

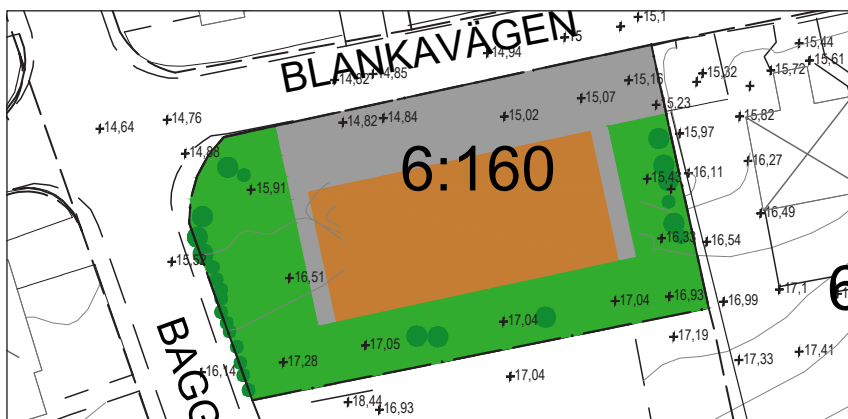
Bebyggelse

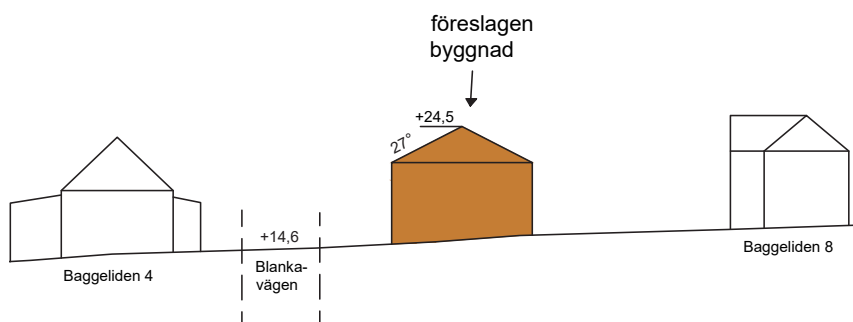
Planförslaget är utformat utifrån att nya byggnader ska smälta in i området och omfattning av ny bebyggelse regleras därför i höjd och utbredning. Plankartan möjliggör byggnation av bostäder i form av en- och tvåbostadshus inklusive komplementbyggnad omfattande en total byggnadsarea om max 280 m². Det bedöms som skäligt för att tomten ska kunna inrymma exempelvis ett parhus eller radhus, se förslag på möjlig bebyggelse i illustrationsplanen nedan samt illustrationer på nästa sida. Placering av byggnaden regleras med prickmark 6 meter mot Blankavägen och 4,5 meter mot östra och västra tomtragrenen samt med ringmark 4,5 meter mot södra tomtragrenen, där det endast tillåts källare under mark. Största tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad regleras till +24,5 meter över nollplanet vilket motsvarar ca 9,5 meter från marken. Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak eller valmat sadeltak med en minsta takvinkel om 27 grader. Syftet med höjd- och takbestämmelserna är att få ny bebyggelse att smälta in i området på ett naturligt sätt. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 4 meter.

Plankarta

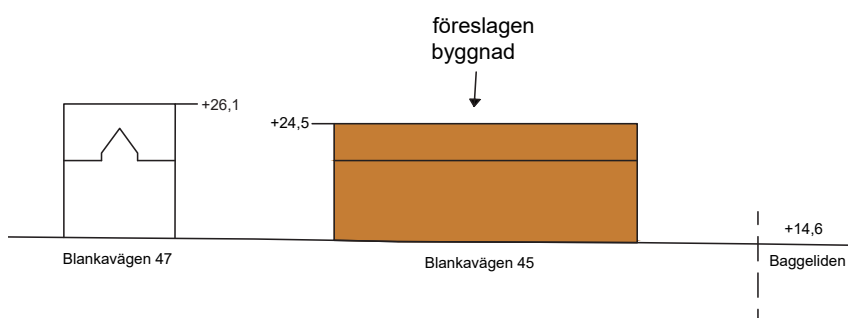


Illustrationsplan, ungefär så här kan det komma att se ut om planförslaget byggs.

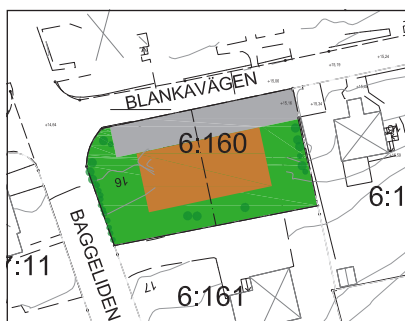
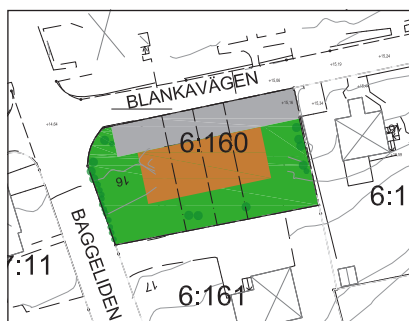




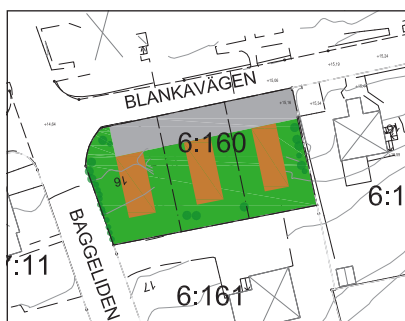
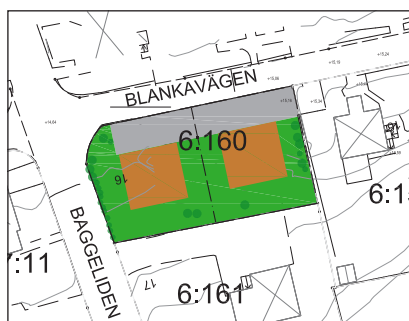
Sektionsritning, vy från väst med en volym för vad som blir möjligt att bygga enligt planförsaget.



Sektionsritning, vy från norr med en volym för vad som blir möjligt att bygga enligt planförsaget.



Ytterligare förslag på bebyggelse som planförslaget möjliggör: Radhus, parhus samt fristående en- och tvåbostadshus.



Radon

Området är klassat som lågriskområde.

Friytor och rekreation

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

Trafik och parkering

Angöring kan ske antingen från Blankavägen eller Baggeliden. Placering av utfart kan behöva studeras närmare i bygglovskedet med avseende på sikt och trafiksäkerhet. Parkeringar ska anordnas inom den egna fastigheten, på kvartersmark.

Störningar

Trafikbuller

Partille kommuns övergripande bullerkartor visar att fastigheten inte är utsatt för några förhöjda bullervärden och inga åtgärder behöver vidtas för att klara miljöbalkens bullerkrav för bostäder.

Risker och säkerhet

Geoteknik

För att säkerställa att tilltänkt bebyggelse inom planområdet är möjlig utifrån markens förutsättningar har en geoteknisk utredning gjorts, PM geoteknik 2023-05-05 framtagen av Sweco. Utifrån stabilitetssynpunkt bedöms marken vara tillfredställande i dagsläget och tål en ökad markbelastning om max 10 kPa, vilket motsvarar 0,5 meters markuppfyllnad. För att bedöma om större belastningar är möjligt krävs det en mer detaljerad geoteknisk utredning för att säkerställa att stabilitetskraven uppfylls. För att säkerställa lerans sättningsegenskaper rekommenderas dock att en kompletterande utredning görs inför grundläggning även vid mindre markbelastning än 10 kPa. Vid schaktning måste stabiliteten för omgivningen säkerställas, med anledning av rådande förhållanden med lös lera.

Utifrån de varierande jorddjupen inom fastigheten rekommenderas att grundläggning av nya byggnader utförs till fast botten, förslagsvis genom pålning eller eventuellt med plintar i södra delen. Det är inte fastställt om befintlig byggnads grundkonstruktion tål att belastas ytterligare. Om det framöver skulle visa sig vara möjligt att bygga på befintlig källare är det positivt ur stabilitetssynpunkt.

För att säkerställa markförhållandena vid framtida byggnation har planbestämmelser införts i plankartan. Planbestämmelse b_1 reglerar att grundläggning av huvudbyggnad ska utföras ner till fast botten. Planbestämmelse b_2 reglerar att marken inte får belastas med mer än 10 kPa. På så vis belastar inte byggnad marken och omkringliggande obebyggd mark kan anpassas till byggnaden genom markförändring om max 0,5 meter utan att marklov krävs. Befintlig källare, söder om själva fabriksbyggnaden, omfattas av ringmark i plankartan vilket omöjliggör en påbyggnad av källaren.

Markmiljö

Eftersom det tidigare har varit industriverksamhet på fastigheten, som utgjorts av majonästillverkning, behöver det säkerställas att marken inte innehåller några föroreningar inför byggnation av bostäder. Därför ska en provtagningsplan och en miljöteknisk markundersökning utföras och

redovisas till miljö- och tillståndsenheten, senast innan bygglovsskedet. Då fastigheten avses att användas för bostadsändamål ska åtgärdsområdet i markundersökningen vara KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

Skyfall

Enligt Partille kommuns övergripande skyfallskartering från 2017 är risken för marköversvämning 0,1 - 0,3 meter inom planområdet, vid ett 100-årsregn. Planförslaget kan medföra ytterligare hårdgjord yta inom fastigheten, men då marken sluttar mot norr antas påverkan vid skyfall vara marginell.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i området. Det dagvatten som samlas inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att omhänderta genom infiltrering eller fördröjning innan avledning, enligt gällande dagvattenstrategi.

Avfall

Det är möjligt att placera sopkärl på flera ställen inom fastigheten, antingen vid Blankavägen eller Baggeliden. Hämtställe för sophantering ska alltid vara beläget vid tomtgräns mot allmän gata och framgå i bygglovshandlingarna.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2024.

Genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

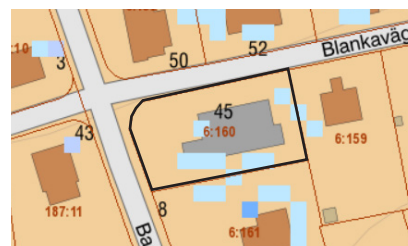
Nollalternativ

Fastigheten Ugglum 6:160 är idag detaljplanelagd. Om detta planförslag inte antas finns det fortfarande möjlighet att bygga på fastigheten, men i mindre omfattning. I så fall krävs att befintlig fabriksbyggnad rivs och gör plats för en mindre fristående villa.

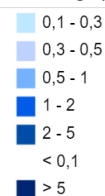
Miljökonsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.



100 - årsregn (djup m)



Utdrag ur Partille kommuns skyfallskartering från 2017. Ett 100-årsregn kan medföra marköversvämning på 0,1 - 0,3 meter inom planområdet.

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 och från bostaden. Framkomligheten för cykel- och gångtrafik bedöms som god. Området är relativt tätt och är därför också tryggt att vistas i.

Ekonomiska konsekvenser

Utöver kostnader för byggnation och anläggningar inom kvartersmark står fastighetsägaren för följande kostnader:

Planavgift

Fastighetsägare till Ugglum 6:160 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 ny fastighet ansluts till allmänt VA-ledningsnät kommer anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa debiteras.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Om det blir aktuellt med fastighetsdelning ansvarar fastighetsägaren för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp inom Partille kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Frida Källman
Planarkitekt

Hanna Areslätt
Planeringschef