

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM SKULLTORP 1:175



PARTILLE KOMMUN

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:500
- Illustrationskarta i skala 1:500
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Utlåtande
- Fastighetsförteckning, 2015-02-20
- Grundkarta, 2015-02-20
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2015-01-16

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra två nya fastigheter för enbostadshus inom planområdet. Inräknat befintligt bostadshus kommer planområdet efter genomförande innehålla tre fastigheter. De nya fastigheterna får en areal om minst 600 m² styck.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Skulltorp 1:175, med en areal om cirka 2 600 m². Planområdet nås via Fornfyndsvägen och är beläget i Furuskog, en kilometer sydost om Kyrktorget. Fastighetsägare framgår av den tillhörande fastighetsförteckningen.

Gällande planer och bestämmelser

Översiktsplan

I översiktsplanen för Partille kommun, antagen 2006, anges områdets markanvändning som bostäder och service.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplan för Östra Furuskog, akt nummer 520, från 1977. Planen anger markanvändningen som bostadsändamål, fristående hus. En huvudbyggnad om högst 150 m² samt komplementbyggnad om högst 40 m² får uppföras. Huvudbyggnad får vara två våningar med högst byggnadshöjd 7,6 meter. Högsta byggnadshöjd för garage



Planområdets läge.

och uthus är 3,0 meter.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastigheten ska enligt gällande fastighetsindelingsbestämmelser från 1984, tomtindelning för kvarteret Fjällrödingen, bilda en fastighet. Fastighetsregleringen genomfördes 2014.

Planprocessen

Framtagandet av planen sker med enkelt planförfarande. Enkelt förfarande kan användas när förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan samt sakna intresse för allmänheten.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Partille kommun bedömer att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen. Bedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2014-12-10.

Planförutsättningar

Mark, vatten och vegetation

Marken utgörs av en trädgård med stora gräsbevuxna ytor och ett fåtal träd. Ett flertal stödmurar finns inom fastigheten. Längs med fastighetens östra gräns finns en stödmur i betong med staket ovanpå. Stödmuren utgör en nivåskillnad mot angränsande fastighet på upp till 2 meter.

Markytan nivå varierar inom området mellan +56 och +65. Marken faller från norr mot söder inom mot mitten av området. Berg i dagen finns i områdets nordöstra del samt på den östra grannfastigheten nära stödmuren.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram av Sweco i januari 2015. Den redovisar att stabilitetsförhållandena inom detaljplanområdet uppfyller rekommenderade säkerheter mot stabilitetsbrott enligt IEG Rapport 4:2010. Marken inom planområdet utgörs av mycket begränsade jorddjup, varför endast små sättningar kan utbildas. Det rekommenderas att eventuell lera schaktas bort innan byggnaden grundläggs för att minimera differenssättningar.

Radon

Marken är klassad som normalriskområde för radon. Område som består av berggrund, morän eller sand med normal radiumhalt.

Bebyggelse

Befintligt bostadshus belägen på den södra delen av fastigheten Skulltorp 1:175 är uppfört på 1940-talet, det har en våning samt souterrängvåning. Ett separat garage med vidbyggd carport finns i fastighetens nordöstra hörn.

Trafik och parkering

Befintligt bostadshus har sin tillfart från lokalgatan Fornfyndsvägen. Gatan har en bredd av 5,0 meter mellan fastighetsgränser, körbanan är 4,1-4,3 meter. Gatans bredd har en godtagbar standard med hänsyn till att gatan är relativt kort och har en rak sträckning med goda siktförhållanden. Närmsta hållplatser för kollektivtrafik (buss) är Oluff Nilssons väg respektive Slättenvägen, avståndet till dessa är cirka 800 meter.

Störningar

Planområdet ligger inom intervallet 45-50 dBA utomhus vid fasad enligt kommunens övergripande



Befintligt bostadshus inom Skulltorp 1:175.



Trädgården, vy från söder.

trafikbullerutredning från 2012. Riktvärden för buller klaras därmed med god marginal.

Beskrivning och genomförande

Beskrivning av ny bebyggelse

I planområdets norra del möjliggörs två nya fastigheter om minst 600 m². Dessa får bebyggas med en huvudbyggnad om högst 120 m² byggnadsarea per fastighet. (e₂)

Befintligt bostadshus får behålla en större areal och får behålla en bygrätt med samma omfattning som gällande detaljplan, dvs huvudbyggnad med högst 150 m² byggnadsarea och minsta fastighetsstorlek 900 m². (e₁)

Nya fastigheter ska angöras från Fornfyndsvägen. En gemensam väg föreslås ordnas.

Komplementbyggnad tillåts med högst 40 m² byggnadsarea per fastighet. Högsta nockhöjd är 8,0 meter. Minsta avstånd till fastighetsgräns ska vara 4 meter för huvudbyggnad och 1 meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas. Utmed planområdets norra och

östra gräns finns 4 respektive 2,5 meter bred prickmark, mark där byggnad inte får uppföras.

Fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla

För en del av området finns en fastighetsplan. Fastighetsplaner övergick enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 18 § till att gälla som planbestämmelser i den detaljplan som gäller för området. När en den nya detaljplanen vinner laga kraft, och den gamla planen ersätts, kommer alltså fastighetsplanen automatiskt att upphävas. Det innebär att gränser mellan fastigheter kan ändras.

Tillgänglighet

De nya fastigheterna har goda möjlighet att klara tillgänglighetskrav.

Teknisk försörjning

Kommunen har allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten inom Skultorp 1:795. Befintlig fastighet är inte ansluten till det allmänna dagvatten- nätet idag. Kommunen har servitut för att "...nedlägga, bibehålla och för all framtid underhålla va- ledningar i mark...". Befintligt bostadshus har sin förbindelsepunkt vid gränsen mellan 1:175, 1:539 och 1:795. Även de nya fastigheterna ska anslutas i samma läge. Vid höjsättning (färdigt golv) för nya bostadshus ska VA-verkets krav vad gäller dämningshöjder klaras.

Brandförsörjning kommer i första hand att ske genom alternativmetoden (bil med brandvatten). Konventionellt system med brandposter finns utbyggt i området, närmsta brandpost finns vid Fornfyndsvägen, cirka 45 meter från fastighetsgräns.

Anslutning till övriga ledningar, el och tele, bedöms kunna ske i samma läge som för befintligt bostadshus.

Grundläggning mm

Grundläggningsförhållandena inom området är generellt bra. Byggnader kan grundläggas med platta på mark, efter att ytligt förekommande organisk jord/lera har schaktats ur.

Befintlig stödmur längs fastighetens östra gräns bör ses över eller bytas ut, då man tydligt kan se att jordens tryck mot muren har orsakat deformationer. I samband med detta bör även problematiken kring vattenströmningen under stödmuren in på grannfastigheten hanteras.

Planen ger rätt att uppföra stödmur inom prickmarken (n_1). Den synliga delen av muren får vara högst 2 meter. Högre nivåskillnad får tas upp med flera murar (terrassering).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning sker genom avstyckning av två lotter från Skultorp 1:175. För att säkra rätten till utfartsväg föreslås bildande av en gemensamhetsanläggning. Deltagande fastigheter är styckningslotterna och Skultorp 1:175. Eventuellt kan Skultorp 1:175 ordna sin utfart via Skultorp 1:554 istället. Alternativt kan utfarterna från respektive fastighet säkras genom servitut. Gemensamhetsanläggning alternativt servitut kan skapas för VA-ledningar etc till de nya fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Plankostnad tas ej ut vid bygglov eftersom plankostnaden är betald i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Bygglövsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa.

Genomförandetid

Genomförandetiden fem år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av planeringsavdelningen på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.



UNDERRÄTTELSE ANTAGANDE