

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID GAVELÅSVÄGEN (MELLBY 102:3)



PARTILLE KOMMUN

laga kraft 2018-11-09 akt nr 869

Planhandlingar

Plan- och illustrationskarta i skala 1:1000,
2016-02-03, rev. 2017-06-29
Planbeskrivning (*denna handling*), 2016-02-03,
rev. 2017-06-29

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning	2017-06-28
Grundkarta	2017-10-11
Kulturhistorisk dokumentation	2015-11-25
PM Geoteknik	2015-12-18
Besiktning utlåtande efter genomförda stabilitetsåtgärder	2017-04-27

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny fastighet för enbostadshus genom delning av fastigheten Mellby 102:3. Befintligt bostadshus har ett kultur- miljöhistoriskt värde och skyddas från rivning och förvanskning.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Mellby 102:3 och är 5 833 kvadratmeter. Planområdet nås via Paradisvägen, beläget ca 900 meter nordväst om Partille centrum.

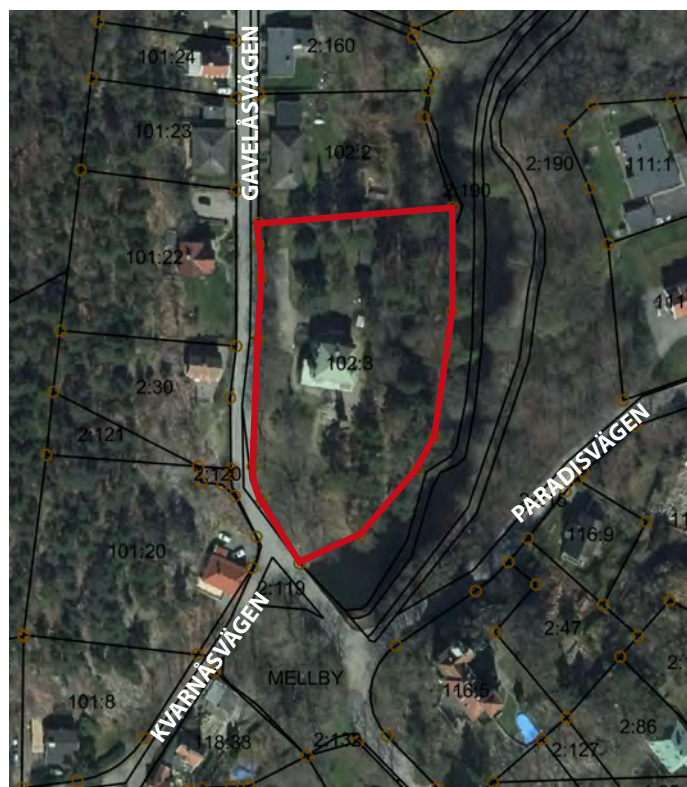
Gällande planer och bestämmelser

Översiktsplan

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

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (409), laga kraft 1968, anges markanvändningen som bostadsändamål i två våningar. Det får förekomma högst två lägenheter per fastighet. Största byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad och högst 45 m² för komplementbyggnad. Huset ska uppföras friliggande. Den maximalt till-



Planområdets avgränsning

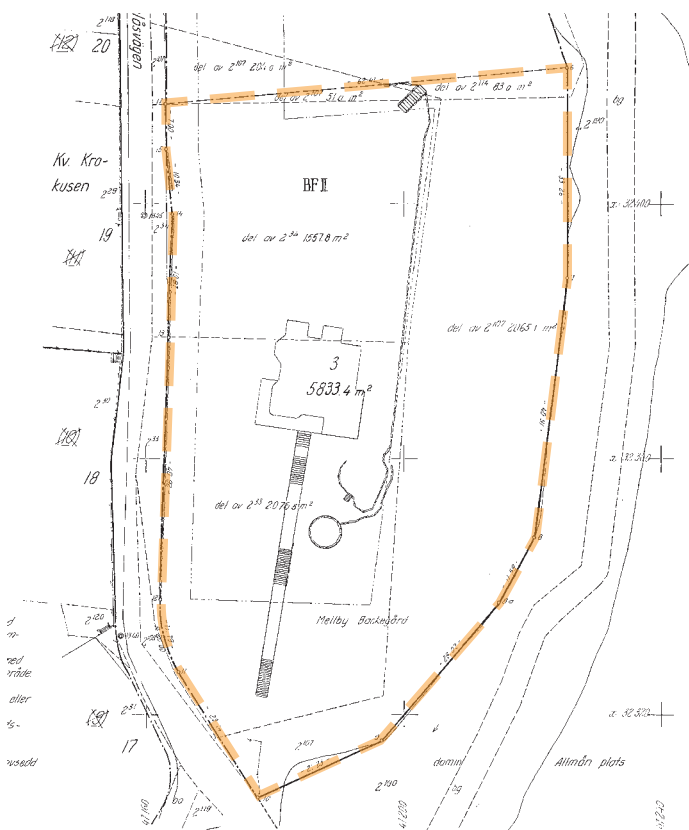


Gällande detaljplan

låtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är 7.5 meter och för komplementbyggnad 3.0 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras en meter från gräns mot grannfastighet där byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten ska enligt gällande fastighetsindelningsbestämmelser från 1968, tomtindelning för kvarteret Kungsljuset, bilda en fastighet om 5 833 m². Fastighetsbildning genomfördes 1970.



Gällande fastighetsindelningsbestämmelser

Planprocessen

Detaljplanen arbetas fram med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Enkelt förfarande används om detaljplaneförslaget stämmer överens med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. Planen får heller inte vara av stor vikt, kunna innebära en stor miljöpåverkan eller vara av intresse för allmänheten.

Avvägning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken

Partille kommun bedömer att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för att den aktuella detaljplanen. Bedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2015-11-06.

Planförutsättningar

Mark och vegetation

Fastigheten består av en trädgårdstomt som sluttar brant ned mot en damm i öster. Mitt på tomten finns en relativt hög stenmur av natursten. I västra delen av tomten finns en trädallé som omfattas av generellt biotopskydd. Den högsta punkten ligger på +44 meter och den lägsta vid vattnet på +24 meter.

Fastigheten gränsar i öster till Besebäcken vilken mynnar i Sävån, som är av riksintresse för naturvård, Natura 2000-område med lax som bevarandearter samt särskilt värdefullt vatten för miljömålet levande sjöar och vattendrag.

Geoteknik

En geoteknisk och bergteknisk bedömning har utförts (2015-12-18). Enligt jordartskarta utgörs jorden inom planområdet av berg i den östra delen och morän i den västra. Stabiliteten i jord bedöms som tillfredställande med utgångspunkt från aktuella jordlager och lutningsförhållanden.

Vid besiktning identifierades ett potentiellt instabilt område i form av uppresta bergskivor längs släntkrön, varav en del hade glidit ut. Andra skivor hölls upprätta med hjälp av vertikala bergbultar som var i mycket dåligt skick. Hela konstruktionen bedömdes nödvändig att åtgärda inom 6 år. Under våren 2017 har dessa åtgärder utförts. Nya vertikala bultar har monterats framför bergskivorna för att hålla fast dem. Vissa skivor har inte kunnat hållas fast utan har välts omkull. En ny besiktning genomfördes 2017-04-24. Vid denna bedömdes den åtgärdade konstruktionen vara säker och inga ytterligare åtgärder nödvändiga.

Bebyggelse

Fastigheten ligger i mitten av Villastaden Paradiset som grundades 1890 och där fabriker och tjänstemän ur de välbeställda skikten byggde sina villor. Området präglas av många olika stilar med representanter för de stilriktningar som dominerat under den tid området vuxit fram.

Befintligt bostadshus, uppförd 1912, är en välbevarad typisk nationalromantisk villa i 3 våningar med källare. Det är placerat mitt på fastigheten Mellby 102:3 och har en byggnadsyta på 185 kvadratmeter. Storleken på fastigheten är sammanlagt 5 833 kvm.

Det finns inte några gällande bestämmelser som ger skydd åt bebyggelsens kulturhistoriska värden men huset nämns bland annat i Partille kommuns



Befintlig byggnad



Bild från det norra hörnet av fastigheten

program för bevarande och utveckling av kulturmiljöer (Kulturmiljöer i Partille kommun). Enligt detta program så bör nytillskott i Paradiset anpassas till de topografiska förhållandena och bära samtidigt prägel. På så vis kan området behålla sin karaktär av stilepoksmässigt blandat bostadsområde där varje tid lämnar sitt stilmässiga avtryck. Ändringar av byggnader ska utföras varsamt så att dess karaktärsdrag bevaras och ursprunglig utformning och materialanvändning bör vara vägledande.

Buller

Fastigheterna klarar med god marginal riktvärden för trafikbuller enligt kommunens övergripande trafikbullerutredning utförd 2012.

Radon

Fastigheten ligger i normalriskområde avseende radon, det vill säga område som består av berggrund, morän eller sand med normal radiumhalt.

Gator och trafik

Utfart från befintlig fastighet sker mot lokalgatan Gavelåsvägen. Parkering sker inom fastigheten.

Beskrivning och genomförande

Beskrivning av ny bebyggelse

I planområdets norra del möjliggörs en ny fastighet om minst 800 m². Denna får bebyggas med en huvudbyggnad om högst 110 m² byggnadsarea. Ett garage tillåts med högst 40 m² byggnadsarea vilken får sammanbyggas med huvudbyggnaden. Den maximalt tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är 6.5 meter och för komplementbyggnad 3.0 meter.

Befintligt bostadshus får behålla en större areal, det vill säga sin nuvarande byggnadsarea om 185 m² och en maximal nockhöjd om 12.5 meter. Även här finns möjlighet att uppföra ett garage om högst 40 m² byggnadsarea.

Båda fastigheter ska angöras från en gemensam tillfart från Gavelåsvägen.

Varsamhet och skydd - kulturmiljövärden

Villa Gavelås utgör ett ovärderligt inslag i området Paradiset i Partille. Byggnaden utgör ett välbevarat exemplar av de exklusiva villor som byggdes åt resursstarka personer i början av 1900-talet och är stilhistoriskt intressant med inslag ifrån såväl jugendstilen som nationalromantiken.

En kulturhistorisk bedömning är genomförd tillsammans med Västarvet. Avsikten är att bevara villan i nuvarande utseende och vid behov av åtgärder skall samma eller snarlika material användas (k_1). Ett exempel är att falsad plåt eller kopparplåt ska användas vid omläggning av tak. Ur vattenvarðsynpunkt med särskild relevans för näraliggande Besebäcken är det dock önskvärt att kopparkoppar inte anläggs vid reparation av tak på befintlig byggnad. Kopparkoppar är toxiskt för vattenlevande organismer och Partille kommun anser att falsat plåttak med kopparfärg är tillräckligt.

Partille kommun anser att de värden som fastigheten Mellby 102:3 har och som ska bevaras är följande (q_1 , q_2):

- Villans välbevarade fasadutformning med framför allt fasadtäckning av spån, tandsnittsfriser och burspråk. Även byggnadens rustika sockel med markerade fogar och fönstergluggar räknas in i detta.
- Entrépartiet samt stentrappa.
- Takformen och materialet. Byggnadens karaktär kommer avsevärt förändras om annan typ av tak läggs eller takkupor insätts.
- Muranordningen runt villan med befästningsliknande utposter och portal med inskriptionen "1918".
- Stentrappa mellan entrén till tomten och villan.

- Tomtens topografiska struktur med siktlinjer söderut.

Det är vid nybyggnation på fastigheten viktigt att denna utformas så att inte tomtens topografiska struktur ändras väsentligt. En ny byggnad ska utformas så att den underordnar sig den befintliga villan i höjd och omfattning.

Fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla

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

Den nya fastigheten har goda möjligheter att klara tillgänglighetskraven.

Teknisk försörjning

Den nya fastigheten kommer att anslutas till kommunens allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Vid höjdsättning av plattan för det nya bostadshuset, ska tas hänsyn till VA-verkets krav vad gäller dämningshöjder.

Hämtställe för sophantering ska framgå av bygglovhandlingarna. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgränsen mot gata. Dimensionering av soputrymmen ska utgå från kravet att avfall hämtas en gång per vecka.

Geoteknik och grundläggning

I samband med detaljprojektering bör kompletterande geotekniska fältundersökningar utföras för att

utreda grundläggningsförutsättningar och bergläge utifrån exakt husplacering samt behov av riskanalys m.m. för bergschakt.

Administrativa åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Vid ett upphävande av strandskydd ska detta prövas mot miljöbalkens 7 kap 18c §. Skälen för upphävande är:

- Området har varit bebyggt och använt som tomtmark under lång tid och är därför ianspråktaget på ett sätt så att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning krävs för skapa en ny fastighet från Mellby 102:3. För att säkra rätten till utfartsväg för den befintliga bostaden föreslås bildande av servitut. Befintlig elkabel in till fastigheten kommer efter delning av fastigheten behövas säkerställas i sitt läge med servitut.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren till Mellby 102:3 står för kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut i enighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa. Fastighetsägare till Mellby 102:3 står för alla kostnader som planens genomförande medför som kostnader för fastighetsbildning. Nybildade fastigheter kommer att få erlägga anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats och anvisats.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av planeringsavdelningen på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.



SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

Maria Gunnarsson/ Sofia Werdell Ribba
Planeringschef

Christoffer Gissy
Planeringsingenjör, ÅF-Infrastructure
AB

Johanna Kirudd
Mark- och exploateringsingenjör