

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för bostäder vid Göteborgsvägen 111, Ugglum
6:310 Dnr: KS/2018:553**



Antagandehandling

Upprättad 2019-09-17, rev 2020-09-04

Planbeskrivning

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

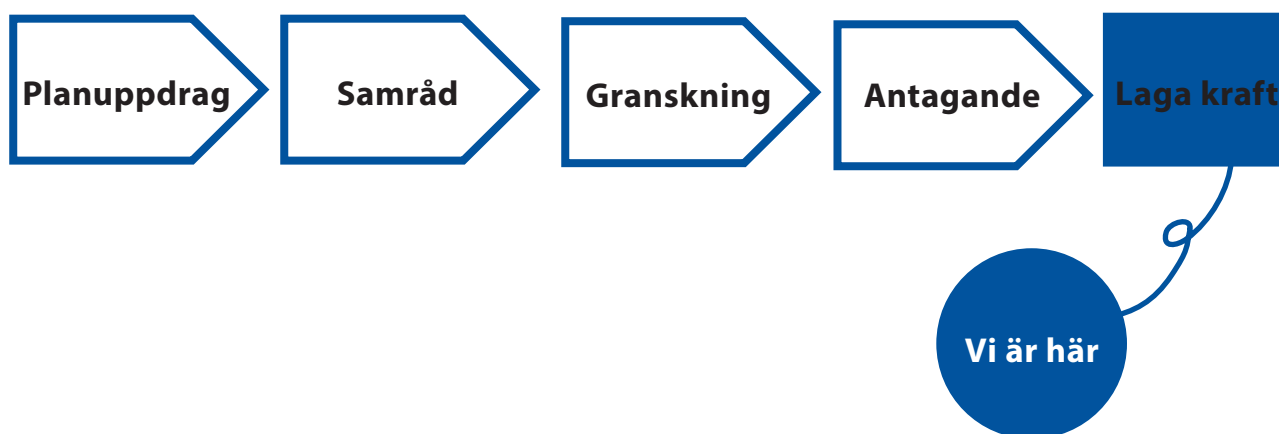
Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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. Planförslaget har varit på samråd och granskning och antagandebeslut har fattats av kommunfullmäktige.



Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	4	Medverkande	11
Plandata	4	Samhällsbyggnadskontoret	11
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.....	6		
Sammanfattning.....	6		
Bebyggelse.....	6		
Radon	6		
Friytor och rekreation	6		
.....	6		
Trafik och parkering	6		
Störningar	7		
Trafikbuller.....	7		
Risker och säkerhet	7		
Geoteknik.....	7		
Farligt gods.....	7		
Teknisk försörjning.....	7		
Vatten, dagvatten och avlopp	7		
Avfall	8		
Volymstudie.....	8		
Administrativa frågor	9		
Tidplan	9		
Genomförandetid	9		
Överväganden och konsekvenser.....	9		
Nollalternativ.....	9		
Miljökonsekvenser	9		
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9		
Sociala konsekvenser.....	9		
Barnperspektivet	9		
Ekonomiska konsekvenser	10		
Planavgift.....	10		
Bygglovsavgift.....	10		
Anläggningsavgift VA	10		
Fastighetsrättsliga konsekvenser	10		
Dispenser och tillstånd	10		

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plankarta, 2019-09-07, rev 2020-09-04
- planbeskrivning, 2020-09-04
- illustrationskarta, 2020-09-04
- Granskningsutlåtande 2, 2020-09-04

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning, 2020-08-28
- Trafikbulerutredning för Göteborgsvägen 111 i Sävedalen, 2020-05-25

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med 9 lägenheter. Med hänsyn till befintlig bebyggelse söder om Göteborgsvägen avser planarbetet också utreda den framtida byggnadens placering på fastigheten, parkeringslösningar samt infart.

Plandata

Planens läge och omfattning, Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ugglum 6:310 och är 1157m². Området ligger vid Göteborgsvägen, ca 1,5 km från Partille centrum och befintlig infart till fastigheten är från Brunnsvägen. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

Fastigheten Ugglum 6:310 ägs av Terramon AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2035 för Partille kommun, antagen 12 december 2017, anges området kring Göteborgsvägen som ”Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation av bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur.” Göteborgsvägen är även utpekad i översiktsplanen som ett viktigt stråk där offentlig och kommersiell service ska stärkas och utvecklas.

Detaljplan

Gällande detaljplan är Detaljplan för Göteborgsvägen, mittdelen 2, med aktnummer 779. Den vann laga kraft 2007-03-15. Genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplan anger följande:

Markanvändning är bostäder och kontor. Högst 1/4 av fastigheten får bebyggas med en maximal byggnadsarea på 500 kvm varav högst 70 kvm för komplementbyggnader, uthus eller garage.

Minsta tomtstorlek är 700 kvm. På varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad och ett garage eller uthus.

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 något mot norr. Den högsta punkten inom planområdet ligger på +14 och den lägsta punkten ligger på +12.

Göteborgsvägen utgör ett stråk där service och handel är väl utbyggt. Här finns både detaljhandel och restauranger, caféer och annan service.

Natur och Service

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

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan togs fram (2006) gjordes en stabilitetsutredning för hela området som då planlades. Då bedömdes stabilitetsituationen som tillfredsställande. Inför granskning 2 har även SGIs utredning ”Skredrisker i ett förändrat klimat - Säveån. Översiktligt planeringsunderlag för klimatanpassning” studerats. Av den framgår att inom planområdet är risken för skred ”försumbar”.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet utgörs av småhusbebyggelse blandat med stadsvillor och mindre flerfamiljshus. En del verksamheter och service finns längs med Göteborgsvägen. Norr om planområdet finns ett område med småskalig industri, bensinmack och en biltvätt.

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

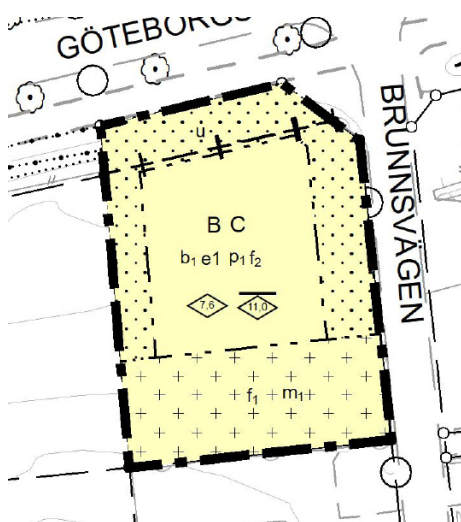
Inom eller i anslutning till planområdet finns inga idag kända fornlämningar.

Planförslag

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av ett mindre flerbostadshus med 9 lägenheter samt att möjliggöra för verksamheter och handel.

Plankarta



Bebyggelse

Plankartan ger möjlighet att bebygga 1/4 av fastighetens area i byggnadsarea. Placering av byggnaden regleras med punktprickad mark och komplementbyggnad får placeras i planområdets södra del. Maximal tillåten nockhöjd 11 meter och maximal tillåten byggnadshöjd är 7,6 meter. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.

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 fastigheten anordnas mot Brunnsvägen. Parkering kan anordnas inom fastigheten. Placering av byggnaden är inom detaljplanen styrd genom punktprickad o plusprickad mark. Detta är för att parkeringarna är tänkta att placeras mot Brunnsvägen.

Störningar

Trafikbuller

En bullerutredning gjordes i samband med planbeskedet 2015-12-16. Samma bullerutredning uppdaterades efter samrådet 2019-05-28 eftersom den behövdes räknas om med ny placering av byggnaden och även nya prognoser för framtida trafikmängder närmast planområdet. Men på grund av att bullerutredningen fortfarande var otydlig kunde bullerförhållandena för planområdet fortfarande inte säkerställas. Därför uppdaterades bullerutredningen igen och detaljplanen ställdes ut på en andra granskning. Bullerutredningen visar att det buller som kommer norrifrån; E20 och Göteborgsvägen är stort och därför kommer bostäderna behöva utformas så att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida. En planbestämmelse är införd i plankartan om detta. Bullerutredningen visar också att en bullerskyddad uteplats behöver anordnas på fastigheten. Även detta styrs med en planbestämmelse i plankartan.

Risker och säkerhet

Geoteknik

Läget för planområdet är inom ett redan utbyggt område och det bedöms inte behövas några geotekniska restriktioner med hänsyn till stabiliteten. I samband med att gällande detaljplan togs fram (2006) gjordes en stabilitetsutredning för hela området som då planlades. Då bedömdes stabilitetssituationen som tillfredsställande och inga restriktioner eller hinder bedömdes då föreligga för byggnation på den aktuella fastigheten. Inför granskning 2 har även SGIs utredning ”Skredrisker i ett förändrat klimat - Säveån. Översiktligt planeringsunderlag för klimatanpassning” studerats. Av den framgår att inom planområdet är risken för skred ”försumbar”.

Farligt gods

I samband med att gällande detaljplan togs fram (Detaljplan för Göteborgsvägen, Mittdelen 2, laga kraftvunnen 2007) gjordes en riskbedömning. Syftet med riskbedömningen var att utreda eventuella risker för dödsfall samt miljörisker som konsekvenser vid en olycka med transporter av farligt gods på E20 samt västra stambanan. För de boende söder om Göteborgsvägen gjordes bedömningen att risken var acceptabel, eftersom avståndet till riskkällan är så pass stort; ca 85 m till E20 samt 250 m till västra stambanan.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten finns utbyggt i området kring Göteborgsvägen. Det dagvatten som uppstår inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att omhänderta genom infiltrering eller fördröjning innan avledning.

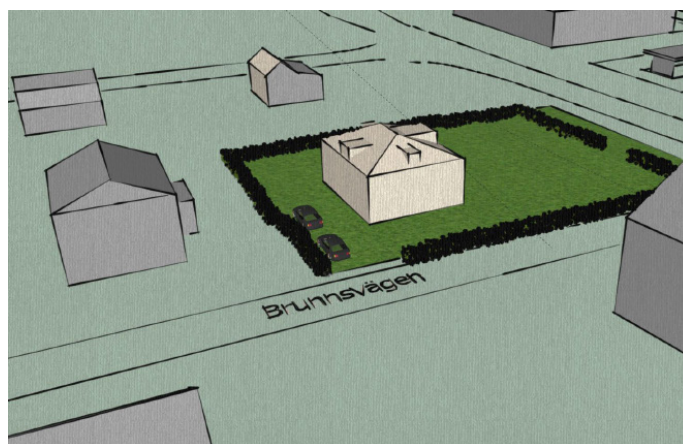
Avfall

Hämtställe för sophantering ska framgå av bygglovhandlingarna. Hämstället ska alltid vara vid tomtragänsen mot allmän gata.

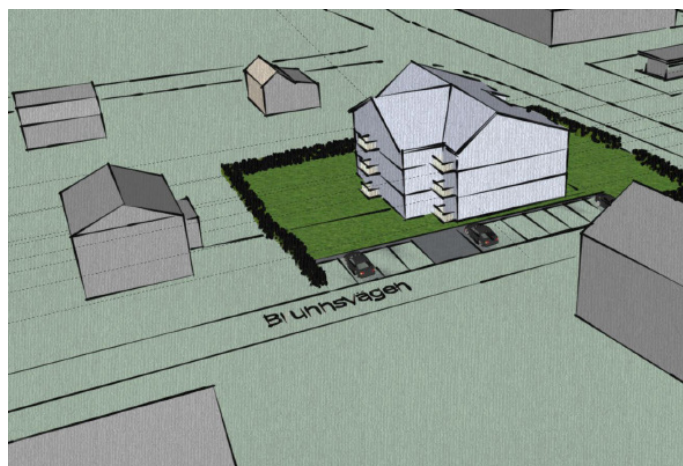


Planillustration, ungefär såhär kan det komma att se ut om planförslaget byggs.

Volymstudie



Volymstudie, befintlig byggnad



Volymstudie, föreslagen byggnad enligt planförslaget

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2021.

Genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Fastigheten Ugglum 6:310 är idag detaljplanelagd. Om detta planförslag inte antas finns det fortfarande möjlighet att bygga på fastigheten, men i mindre omfattning.

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.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planavgift

Fastighetsägare till Ugglum 6:310 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

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för att kunna genomföra detaljplanen.

Dispenser och tillstånd

I planområdets norra del finns ett område betecknat med ”u”. Där finns ledningar för starkström, VA och optokabel. Samtliga dessa ledningar är tryggade med ledningsrätter

Medverkande

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

Samhällsbyggnadskontoret

Christoffer Gissy
Planingenjör

Alma Smith
Planarkitekt

Filip siewertz
Planeringschef