

Antagen av Bygg- och miljönämnden 14 juni 2016
Laga kraft 12 juli 2016

PLANBESKRIVNING 2016-04-01, rev 06-02
ENKELT FÖRFARANDE, ANTAGANDEHANDLING B/2011:446

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ULVÅSVÄGEN, MELLBY 2:165



PARTILLE KOMMUN

Planhandlingar

Plan- och illustrationskarta
i skala 1:1000
Planbeskrivning (*denna handling*)

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning	2016-03-31
Grundkarta	2016-03-31
Granskningsutlåtande	2016-06-02
Markteknisk undersökningsrapport	2016-03-11

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två nya fastigheter för enbostadshus genom delning av fastigheten Mellby 2:165.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar en bostadsfastighet, Mellby 2:165 och är drygt 6 000 kvadratmeter. Området ligger i området Paradiset, cirka 800 meter norr om Partille centrum. Fastighetsägare framgår av den tillhörande fastighetsförteckningen.

Gällande planer och bestämmelser

Översiktsplan

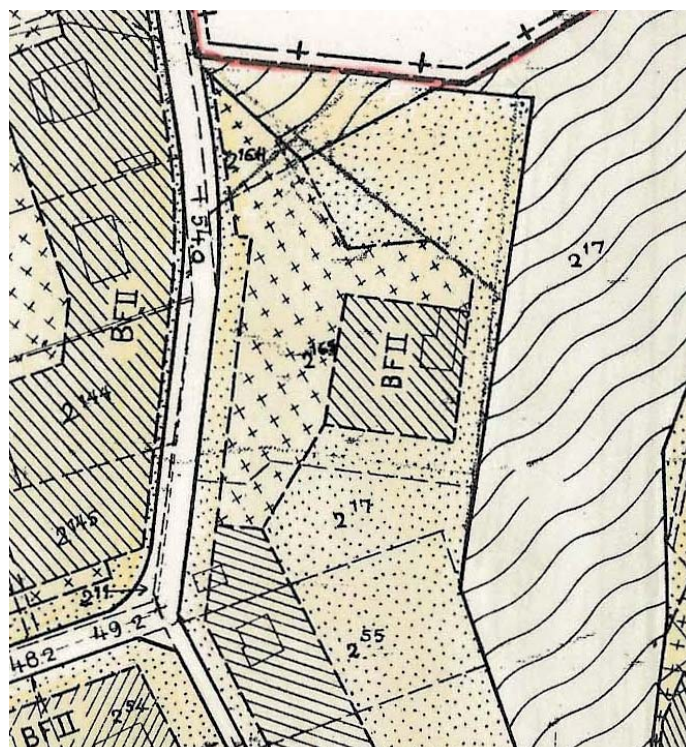
I översiktsplanen för Partille kommun, antagen 2006, anges områdets markanvändning som bostäder och service.

Detaljplan

I gällande detaljplan, akt nummer 114, fastställd 1952, anges markanvändningen som bostadsändamål i två våningar. Det får förekomma högst två lägenheter per fastighet. Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter för huvudbyggnad och högst 45 kvadratmeter för komplementbyggnad (garage). Huset ska uppföras friliggande. Den maximalt tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är 7,5 meter.



Planområdets avgränsning



Gällande detaljplan



Gällande fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser

Mellby 2:165 ska enligt gällande fastighetsindelningsbestämmelser från 1955, tomtindelning inom del av kvarteret Ampelklockan (nr. 138), bilda en fastighet om 6016,5 m².

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

Terrängen inom Mellby 2:165 varierar kraftigt. Längs Ulvåsvägen består fastigheten av svagt sluttande mark. Stor del av fastigheten består av berg i dagen och det finns tre bergspartier med högsta punkt om ca + 58, +66 respektive +80 meter över havet. Det

befintliga huset är beläget mellan de två högre bergspartierna med lägsta golvnivå på cirka +59.

Bebyggelse

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

Befintligt bostadshus, uppförd 1938 i främst vit puts, är en villa i 2 våningar med ett suterrängplan. Det är placerat högt på fastigheten och har en byggnadsyta på 100 kvadratmeter. Det finns även ett garage och ett enklare förråd på tomten.

Enligt Partille kommuns program för bevarande och utveckling av kulturmiljöer (Kulturmiljöer i Partille kommun) så bör nytillskott i Paradiset anpassas till de topografiska förhållandena och bära samtidigt prägeln. På så vis kan området behålla sin karaktär av stilepoxmässigt blandat bostadsområde där varje tid lämnar sitt stilmässiga avtryck.



Den befintliga byggnaden och tomten mot Ulvåsvägen

Partille Energi AB (PENAB) har en ledningsrätt och servitut för en jordförlagd elkabel längs med den södra fastighetsgränsen.

Geoteknik

Enligt Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden inom tre kommuner i Västra Götalands län: Partille, Lerum och Mölndal (1998-12-07) ligger planområdet inom stabilitetszon 3, fastmark.

En geoteknisk utredning har tagits fram inom ramen för planarbetet och biläggs handlingarna: Markteknisk undersökningsrapport, 2016-03-11. Här redo-

görs för de geotekniska förutsättningarna för detaljplanen. I undersökningen ingår även en bedömning av risk för berggras eller blocknedfall samt en radonklassificering av berggrunden.

Det krävs med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inte några planbestämmelser. Däremot finns viss risk för blocknedfall i det fall bergschakt utförs vid den norra byggrätten. En planbestämmelse finns på plankartan för att säkerställa att nödvändiga åtgärder görs i samband med byggnation

Radon

Uppmätta värden i radonmätningarna visar på normalriskområde avseende radon.

Gator och trafik

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

Buller

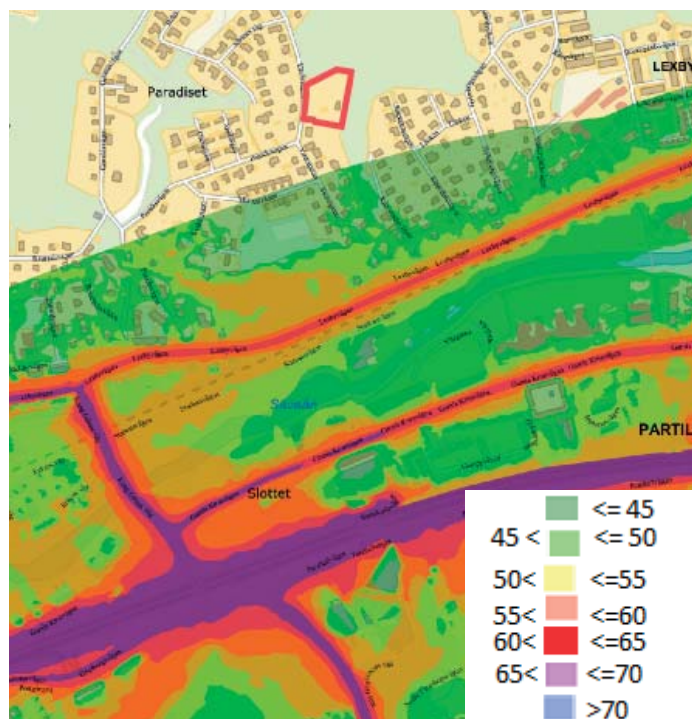
Partille kommun har år 2012 tagit fram en övergripande trafikbullerutredning som visar på bullerpåverkan från bl.a. Utbyvägen, E20 och järnvägen i kommunen. Denna visar att bullerutbredningen avtar relativt snabbt från bullerkällan i aktuellt område och inget tyder på att planområdet är utsatt av buller, se karta. Ingen del av tomten kommer att överskrida 55 dBA vilket är den nivå som "Buller från spårtrafik och vägar (inte) bör ... överskrida ... vid en bostadsbyggnads fasad..." enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Bild tagen mot det södra hörnet av fastigheten



Bild tagen mot det norra hörnet av fastigheten



Trafikbullerutbredning. Planområdet är markerat med rött.

Beskrivning och genomförande

Beskrivning av ny bebyggelse

I planområdets västra del, mot Ulvåsvägen, möjliggörs två nya fastigheter vilka får bebyggas med högst 150 m² byggnadsarea. Den befintliga huvudbyggnaden behåller sin byggrätt om 150 m². Ett garage per fastighet tillåts med högst 40 m² byggnadsarea vilket får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Huvudbyggnaderna ska uppföras friliggande. Den maximalt tillåtna byggnadshöjden för den nya byggnaden i det sydvästra hörnet är 6,5 meter. Den nya byggrätten i norr får en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Det befintliga bostadshuset begränsas till nuvarande nockhöjd som ligger på knappt +60 meter över nollplanet vilket motsvarar cirka 8,5 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Bostadsfastigheterna ska ha en areal om minst 800 m².

Den befintliga jordkabeln säkerställs i detaljplanen genom en u-bestämmelse (*Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*).

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 den nya detaljplanen vinner laga kraft och den gamla planen ersätts, kommer alltså den gällande fastighetsplanen (tomtindelning inom del av kvarteret Ampelklockan) automatiskt att upphävas för det område som detaljplanen avser. Det innebär att gränser mellan fastigheter kan ändras.

Teknisk försörjning

Samtliga bebyggda fastigheter inom området ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Förbindelsepunkter till respektive fastighet kommer att upprättas. 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 soput-

rymmen ska utgå från kravet att avfall hämtas en gång per vecka.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena kommer att klargöras inom ramen för planarbetet.

Administrativa åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning krävs för att skapa de nya fastigheterna från Mellby 2:165. Fastighetsägare ansvarar för ansökan om fastighetsreglering inlämnas till Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren till Mellby 2:165 står för kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av planeringsavdelningen på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.



Denis Nähring
Planeringschef

Anna-Maria Ceder
Plansamordnare

Jesper Adolfsson
Planeringsarkitekt, ÅF-Infrastructure AB

Maria Haraldsson
Mark- och exploateringsingenjör