



Laga kraft 2020-03-06,
antagen i KF 2019-11-19 § 148,
akt nr 877

Dnr: KS 2015:372

Detaljplan för bostäder vid Gavelåsvägen- Ulvåsvägen, Mellby

Planbeskrivning



Antagandehandling

Upprättad 2017-11-07, rev 2019-06-28

Planbeskrivning

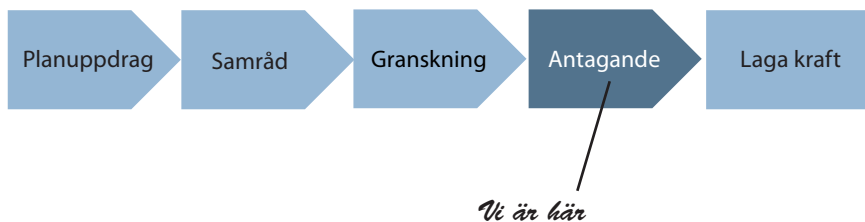
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 standard förfarande enligt PBL (2010:900) (SFS 2014:900) i sin lydelse. Planförslaget är nu utsänt för samråd.



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Planens läge och omfattning	5
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Riksintressen	5
Förutsättningar	5
Mark och vegetation	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	6
Radon	6
Bebyggelse	6
Infrastruktur och teknisk fördröjning	6
kulturmiljö	6
Fornlämningar	6
Planförslag	6
Sammanfattning	6
Bebyggelse	6
Friytor och rekreation	7
Trafik och parkering	7
Störningar	7
Risker och säkerhet	7
Teknisk försörjning	7
Administrativa frågor	7
Avtal och huvudmannaskap	7
Tidplan	8
Genomförandetid	8
Överväganden och konsekvenser	8
Nollalternativ	8
Miljökonsekvenser	8
Sociala konsekvenser	8
Ekonomiska konsekvenser	8
Fastighetsrättsliga konsekvenser	9
Medverkande	9

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plankarta, 2018-11-13
- planbeskrivning, 2019-06-28
- illustrationskarta, 2019-06-28
- samrådsredogörelse, 2018-08-07
- granskningsutlåtande, 2019-07-02

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning, 2017-09-29
- Bergteknisk utredning 2017-08-25
- Naturvärdesinventering 2018-06-11
- Fördjupad artinventering 2018-05-31

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två nya fastigheter för enbostadshus genom delning av fastigheten Mellby 2:211. Fastigheten Mellby 2:211 utgörs av naturmark och detaljplanen avser också att utreda hur mycket av fastigheten som ska planläggas som kvartersmark för bostäder.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Mellby 2:211 och är 8639 m². Fastigheten är inte tidigare detaljplanelagd. Området ligger intill villabebyggelse och vatten, avlopp och el finns utbyggt i Gavelåsvägen och Ulvåsvägen. Planområdet gränsar till Paradisets friluftsområde och här finns en av entrépunkterna med parkering. Det finns fem liknande entrépunkter i Partille kommun. En av stigarna in i friluftsområdet går över fastigheten. Här finns även ett dike med stundtals mycket vatten från skogen norrifrån. Fastigheten är mycket kuperad.

Markägoförhållanden

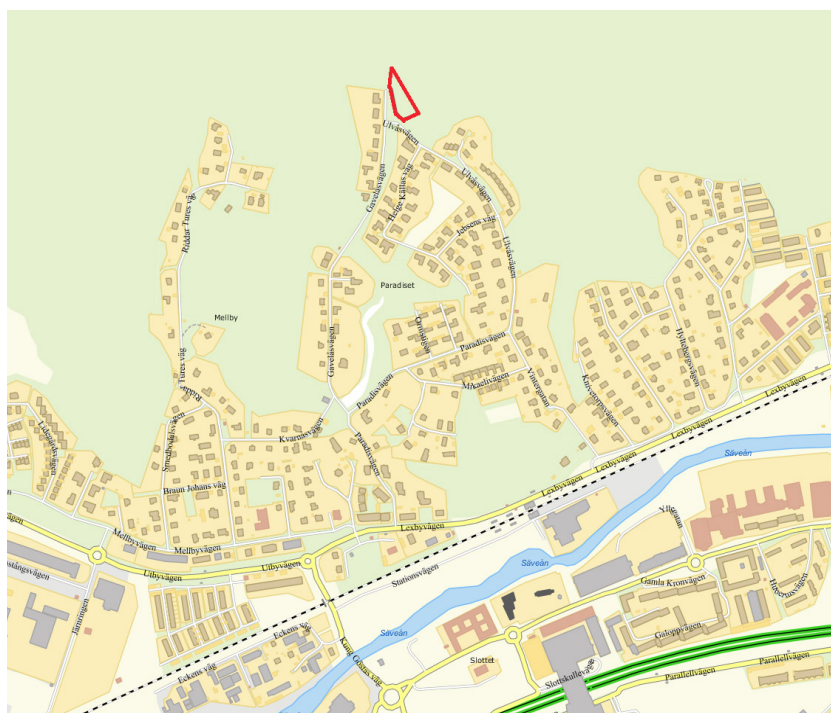
Fastigheten Mellby 2:211 ägs av tre privatpersoner, vilka äger en tredjedel var.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Partille kommun, ÖP2035, antagen 2017, anges områdets markanvändning som blandstad som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur. Planområdet gränsar i norr till markanvändning natur med orörd naturmark med frilufts- och rekreationsvärden. Den norra delen av fastigheten ingår i fördjupad översiktsplan för Paradisets friluftsområde och här finns en av entrépunkterna till friluftsområdet med parkering. I fördjupad översiktsplan för Paradisets friluftsområde kategoriseras området som skog under rubriken BEVARANDEOMRÅDEN.

Planområdet ligger i anslutning till befintligt villaområde i Paradiset.



Detaljplan

En av de tre fastighetsägarna har inkommit med ansökan om planbesked 2015-11-24. Kommunen har beslutat 2016-11-03 att pröva området för nybyggnad av två friliggande bostadshus i detaljplan. Fastigheten Mellby 2:211 är inte tidigare planlagd men i intilliggande detaljplan anges markanvändning som bostadsändamål i två våningar. Det får förekomma högst en byggnad med högst två lägenheter per fastighet. Byggnad ska uppföras friliggande. Största byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad samt 45 m² för komplementbyggnader. Vindar får inredas med en tredjedel av sin yta. Den maximalt tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är 7,6 meter. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter ifrån tomtgräns.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken inom området består av tät skog och berg och marken sluttar kraftigt ner mot Gavelåsvägen och Ulvåsvägen. Den högsta punkten inom planområdet ligger på +82 och den lägsta punkten på +57. I planområdets västra del rinner en bäck som mynnar ut i ett dike.

Natur

Planområdet ligger i ett befintligt villaområde och gränsar mot nordöst till område 33 i Partille Naturvårdplan 2017 med hänsynsnivå 3 vilket innebär att vid all bebyggelseutveckling ska extra stor försiktighet iaktas med hänsyn till de speciella naturvärden som pekas ut. Området omskrivs i naturvårdsplanen som: Mycket fint område för vandring med "vildmarkskaraktär" och fina stigar.

Fastigheten ingår också i fördjupad översiktsplan för Paradisets friluftsområde och här finns en av entrépunkterna med parkering. Det finns två vandringsleder som startar vid planområdet varav den ena går tvärs igenom de tänkta fastigheterna.

En naturvärdesinventering har gjorts (2018-06-11). Inventeringen innefattar även en groddjursinventering. Naturvärdesinventeringen redovisar ett större område än det som ska exploateras och visar att det finns en del naturvärden i anslutning till planområdet. Bland annat finns tallskog, ett antal svampar och död ved som ger goda förutsättningar för ett rikt djurliv. Det är viktigt att ta hänsyn till detta när tomterna anläggs, bland annat genom att undvika att skada rötter på träd samt att uppställning av maskiner och upplag av massor görs på ett sådant sätt att naturen inte skadas. För att bevara och stärka förutsättningarna för ett rikt växt- och djurliv i området rekommenderas att grövre liggande och stående död ved från tomtmarken flyttas till naturmarken samt, att de grövre stamdelarna vid nedtagning av träd lämnas kvar i så stora fraktioner som möjligt på naturmarken. Inom det område där de två nya tomterna ska ligga finns dock inga arter som omfattas av artskyddsförordningen (SFS 2007:845) och därmed inga arter som behöver bevaras med skydd i plankartan.

Geotekniska förhållanden

En bergteknisk utredning har gjorts (Bergteknisk utredning av fastigheten Mellby 2:211 2017-07-06). Enligt SGUs kartgenerator består marken i området av sandig morän med ett medeldjup av 1-3 meter. Slänten består av sandig morän, storblockig terräng och berg i dagen. I den bergtekniska utredningen bedöms stabiliteten inom planområdet som helhet som tillfredställande. Det är dock viktigt att hänsyn tas till risken för erosion i slänten på grund av ytvatten när de nya tomterna anläggs.

Radon

Området är klassat som normalriskområde.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet utgörs av småhusbebyggelse som långsamt vuxit fram med villor uppförda vid olika tidpunkter och i området finns olika stilar representerade.

Infrastruktur och teknisk försörjning

De nya fastigheterna ligger nära befintlig bebyggelse där infrastruktur för VA och sophantering finns utbyggt men de nya fastigheterna ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA.

Kulturmiljö

Planområdet ligger strax norr om Villastaden som omnämns i Partille kommuns program för bevarande och utveckling av kulturmiljöer. Det finns inga planbestämmelser i gällande detaljplaner inom Villastaden som ger skydd åt byggnader med kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

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

Planförslag

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av två villor på fastigheten Mellby 2:211 i anslutning till befintlig småhusbebyggelse. En av vandringalederna in i Paradisets friluftsområde går mitt emellan de tilltänkta tomterna. Denna avses kunna flyttas till strax norr om fastigheterna och därifrån ansluta till sin tidigare sträckning.

Bebyggelse

Plankartan ger möjlighet att bygga i planområdets västra del. Byggrätterna är fördelade på två delområden med vardera 200m² byggnadsarea, inom vilka garage eller annan komplementbyggnad inkluderas. Garage tillåts sammanbyggas med huvudbyggnad. Maximal tillåten nockhöjd för respektive byggnad är +69 respektive +68 meter över kommunens nollplan.

Grundläggning

I samband med projektering rekommenderas att diket i planområdets västra del, med stundtals mycket vatten, tas i beaktande vid grundläggningen av de nya byggnaderna. Diket bedöms kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge. Ingen anmälan av vattenverksamhet bedöms behövas för diket eftersom varken allmänna eller enskilda intressen påverkas av byggnationen, se miljöbalken 11 kap. 12 §.

Friitor och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till naturen. En av vandringslederna in i Paradisets friluftsområde går mitt emellan de tilltänkta tomterna. Denna avses kunna flyttas till strax norr om de nya fastigheterna och därifrån ansluta till sin tidigare sträckning. Detta innebär att skylten som idag står vid entrén till friluftsområdet kommer att behöva flyttas till en plats några meter norrut. Därmed bibehålls tillgången till Paradisets friluftsområde.

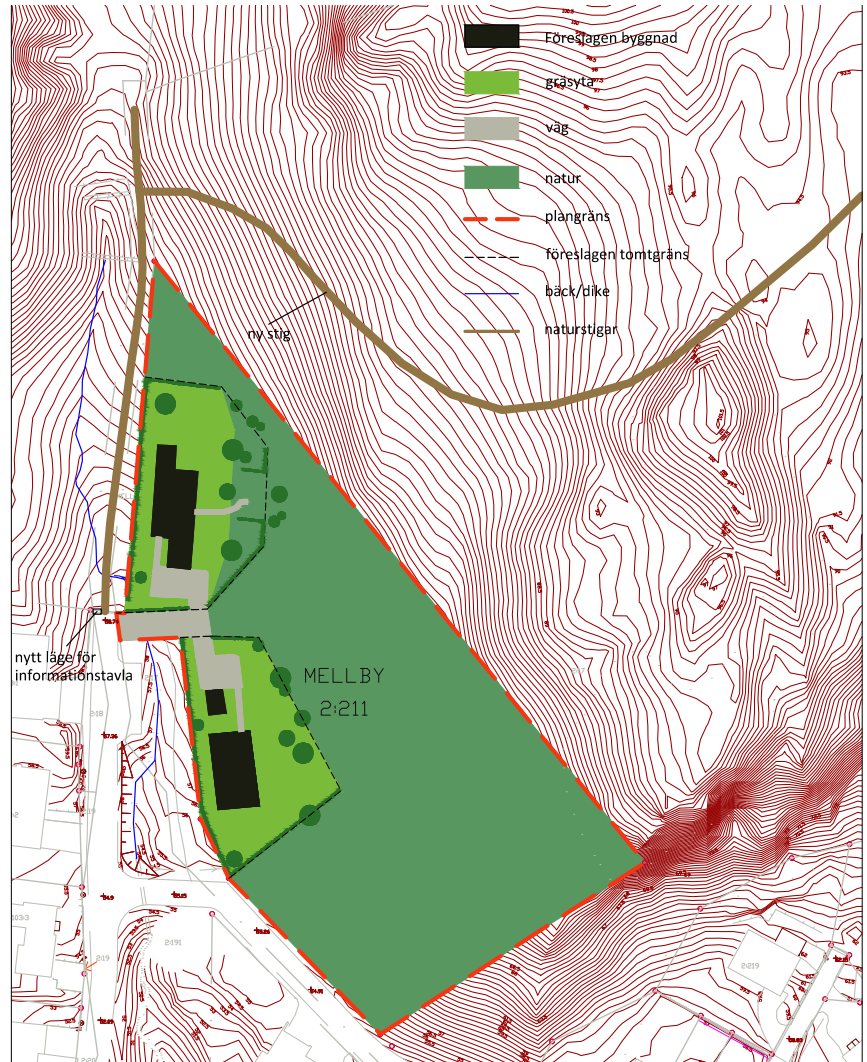


Illustration med den nya bebyggelsen och naturstigarnas nya lägen

Trafik och parkering

En gemensam in-/ utfart till de nya fastigheterna anordnas mot Gavelåsvägen. Ett markreservat ("g") för gemensamhetsanläggning finns i plankartan. Parkering sker inom fastigheterna.

Störningar

Trafikbuller

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

Risker och säkerhet

Enligt den bergtekniska utredningen (Bergteknisk utredning av fastigheten Mellby 2:211 2017-07-06) bör vi inom detaljplanen säkra lösa stenar och block. En särskild planbestämmelse förs in plankartan om detta.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten finns utbyggt i Gavelåsvägen. Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA.

Avfall

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

Administrativa frågor

Avtal och Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal och en överenskommelse om fastighetsbildning tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till marken inom planområdet. Detta för att säkerställa kommunens markåtkomst till allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtalet kommer reglera:

- För att kunna genomföra detaljplanen behöver befintligt dike i planområdets västra del kulverteras under ny infartsväg till de två bostadsfastigheterna. Fastighetsägaren ansvarar för detta.
- Kommunens entréskylt till naturområdet behöver flyttas och för detta ansvarar fastighetsägaren.
- I exploateringsavtalet kommer alla kostnader samt ansvarsfördelning förenade med planens genomförande att regleras.
- En separat överenskommelse om fastighetsbildning tecknas avseende erforderliga fastighetsregleringar.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2019 och byggnation kan troligtvis påbörjas under 2019.

Genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Det finns ingen detaljplan för Mellby 2:211 idag. Om denna detaljplan inte antas finns ingen möjlighet att bygga på fastigheten, i så fall kommer området fortsättningsvis användas som naturområde.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

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, skola och förskola. Gatorna i området är lågt trafikerade, trafiken består av bilar på väg till eller från bostaden samt en viss andel besökare till naturområdet. 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 fastighetsägaren till Mellby 2:211 följande kostnader:

Planavgift: Fastighetstägare 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.

Förrättningskostnader: Fastighetsägare står för kostnader av de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs med anledning av planen.

Anläggningsavgift VA: Om de nya fastigheterna ansluts till allmänt VA-ledningsnät kommer anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa debiteras.

Informationsskylt för naturområdets stigar m m står idag där den framtida vägen ska placeras. Skylten behöver därför flyttas till den nya entrépunkten på kommunal mark. Flytten ska bekostas av fastighetsägaren.

Kommunens kostnader och intäkter: Kommunen har för genomförandet av detta projekt inga kostnader utöver det som belastar VA-kollektivet. Kommunen (VA-kollektivet) ansvarar för kostnaden för bildande av ledningsrätt för VA.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning krävs för att genom avstyckning och reglering bilda de nya fastigheterna inom planområdet.

Del av kommunens fastighet Mellby 2:17 ska regleras till en av de blivande bostadsfastigheterna. Den del av fastigheten Mellby 2:211 som enligt detaljplanen utgör allmän plats NATUR, ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Mellby 2:17. Den del av kommunens fastighet Mellby 2:17 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark, ska genom fastighetsreglering överföras till Mellby 2:211.

Överenskommelse om fastighetsbildning m.m. kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Mellby 2:211. Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet och fastighetsägaren ansvarar för förrättningskostnaderna.

En gemensamhetsanläggning kan bildas för de två blivande bostadsfastigheternas gemensamma utfart. Fastighetsägare ansvarar för ansökan om gemensamhetsanläggning. Alternativt kan detta lösas genom servitut.

Medverkande

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

Christoffer Gissy
Planarkitekt

Therese Bjöörn
Mark- och exploateringsingenjör

Johanna Kirudd
T f Planeringschef