

DETALJPLAN FÖR DELNING AV FASTIGHET, KÅHÖG 106:8

Planhandlingar

Plankarta med illustration

Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

Granskningsutlåtande 2015-11-30

Fastighetsförteckning 2015-10-19

Grundkarta 2015-10-19

Utredningar

Geoteknisk bedömning 2015-10-16

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten rymmer idag en enfamiljvilla. Syftet med detaljplanen är att genom upphävande av gällande tomtindelning möjliggöra en delning av fastigheten och uppförande av ytterligare en enfamiljvilla. Samtidigt behöver planbestämmelser kring byggrätens storlek, höjder mm anpassas.

Plandata

Planområdet som omfattas av fastigheten Kåhög 106:8 är beläget vid Bykällevägen mitt i Kåhög. Fastigheten har en area om 1725 m² och är i privat ägo. Fastighetsägare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Gällande planer och bestämmelser**Översiktsplan**

I översiktsplan för Partille kommun, ÖP05, antagen 2006 anges områdets användning som bostäder och service.

Detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten omfattas av detaljplan med aktnummer 436, Stadsplan för Partille kommun, Kåhögsområdet, fastställd 1970-05-04. Fastigheten är i gällande plan planlagd för bostadsändamål, fristående hus. En huvudbyggnad per fastighet om högst 150 m² samt komplementbyggnad om 40 m² får uppföras. Huvudbyggnad får vara en våning med högsta byggnadshöjd 5,2 meter. Högsta byggnadshöjd för garage och uthus är 3 meter.

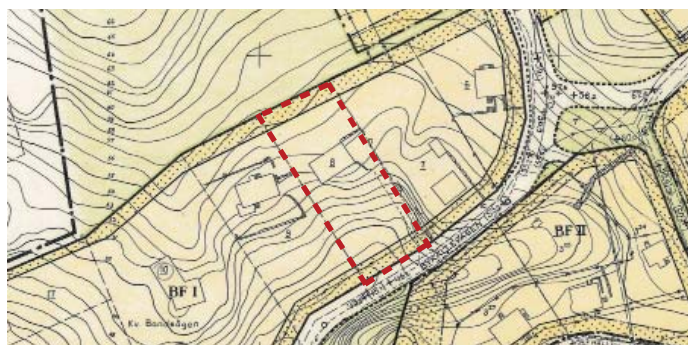
Fastigheten omfattas också av tomtindelning inom kvarteret Bandsågen, fastställd 1961-11-24 och skall enligt denna utgöra en fastighet.



Kåhögs placering i förhållande till Partille centrum.



Planområdets ungefärliga avgränsning



Utsnitt ur gällande plan, nytt ungefärligt planområde markerat

Riksintressen

Detaljplanen berör inga områden för riksintresse.

Planprocessen

Framtagandet av planen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 i dess lydelse efter 2015-01-01).

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Partille kommun bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att en separat miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella planen. Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande kommunens bedömning.

Planförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet tillhör Kåhögsområdet som är placerat i en söderslutning i den nordöstra delen av kommunen. Planområdet utgörs av en tomt, i den södra delen delvis bevuxen med träd och sly. En stödmur mitt på tomten skapar en naturlig gräns.

Markytan inom området sluttar mot söder och nivå varierar inom området mellan + 36 och + 46 meter över nollplanet.

Omgivande bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden är en tegelvilla med sadeltak och garage i souterrängvåning och upptar ca 100 m² byggnadsarea. Komplementbyggnaden är ett garage som upptar ca 20 m² byggnadsarea.

Befintlig bebyggelse i området är villabebyggelse med olika karaktär, volym och material. Övervägande andel utgörs av 1 1/2-planshus med sadeltak uppförda på 70-talet.

Trafik

Utfart från befintlig fastighet sker direkt ut på lokalgatan Bykällevägen. Parkering sker längs gatan eller inom den egna tomten. Kåhög ligger ca 3,5 km från Partille centrum med god cykelförbindelse. Närmsta busshållplats finns inom 200 meter från planområdet.

Geoteknik

Enligt "Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden inom tre kommuner i Västra Götalands län: Partille, Lerum och Mölndal" (1998-12-07) ligger planområdet inom stabilitetszon III Fastmark. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) jordartskarta ligger planområdet dock inom ett mindre område med postglacial lera.

En geoteknisk bedömning har genomförts, "Kåhög 106:8, Partille kommun" (Tellstedt i Göteborg AB 2015-10-16). I den görs bedömningen att "Stabiliteten är i befintligt tillstånd tillfredställande och om marken inte belastas med mer än 20 kPa i områdets norra del så är stabiliteten tillfredställande". Vidare bedöms inga geotekniska risker finnas med uppförandet av nytt bostadshus inom Kåhög 106:8. Risk för blocknedfall anses inte föreligga, då förekommande block är fast förankrade under markytan.

En geoteknisk utredning har tidigare genomförts vid planläggning av grannfastigheten, Kåhög 106:19,



Foto planområdet på befintligt bostadshus och garage



SGU:s jordartskarta, planområdet markerat

"Planerad nybyggnad inom fastigheten Kåhög 106:9 i Partille kommun, Geoteknisk undersökning" (GEO-gruppen AB 2000-05-02). Den visar att stabiliteten inom området är tillfredsställande, men beskriver att uppfyllnader på tomtmark skall undvikas och grundläggning ske genom pålning till fast botten, på 3-4,5 meters djup.

Radon

Marken är klassad som normalriskområde för radon. Byggnader skall ges ett tekniskt utförande så att gränsvärden för radon inte överskrids.

Störningar

Planområdet ligger utanför det område som omfattas av kommunens övergripande trafikbullerutredningen utförd 2012 och bedöms klara gällande riktvärden för buller med god marginal.

Befintlig teknisk försörjning

Befintlig fastighet är ansluten till kommunala ledningar för vatten och spillvatten.

Skanova har ledningar inom den södra delen av Kåhög 106:8 som kommer behöva flyttas innan utbygg-

nad sker. Fastighetsägaren ansvarar för beställning av flytt. Ledningsflytten skall bekostas av Skanova.

Beskrivning och genomförande

Detaljplanen möjliggör delning av den befintliga fastigheten i två, där den idag bebyggda delen föreslås få en storlek om ca 1095 m² och en tillfart genom tomtskift. Byggrättens storlek sätts till 150 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. En planbestämmelse om belastningsrestriktion om 20 kPa införs för den norra delen av planområdet.

Den nybildade fastigheten kommer att få en storlek om ca 630 m². Planbestämmelserna anpassas för att passa tomtens storlek. Den totala byggrättens storlek sätts till 140 m² att fördela fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. För att harmoniera med områdets struktur skall huvudbyggnaden placeras med långsida mot gatan. Lämpligt är att inreda garage i souterrängplanet av huvudbyggnaden. Byggrättens placering har sedan samrådet dragits in ca 3 meter från gatan för att möjliggöra bevarandet av utsikten från bostadsbyggnaden inom grannfastigheten Kåhög 106:7.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader inom båda fastigheterna sätts till 4,5 m, högsta nockhöjd 7,0 m. Högsta antal våningar som tillåts, inklusive souterrängvåning är två. Minsta avstånd till fastighetsgräns skall vara 4,0 m för huvudbyggnad och 1,2 m för komplementbyggnad.

Fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla

Den nya detaljplanen ersätter gällande detaljplan inom planområdet, stadsplan för Partille kommun, Kåhögsområdet, fastställd 1970-05-04 (aktnr 436) inklusive dess fastighetsindelingsbestämmelser, inom området för den nya detaljplanen, ursprungligen fastställda som tomtindelning inom kvarteret Bandsågen, fastställd 1961-11-24.

Tillgänglighet

Fastigheten är kuperad och bör bebyggas med ett hus i souterräng med bevarade marknivåer mot grannar och gata. Planen möjliggör en entré i plan två med god tillgänglighet på tomten.

Teknisk försörjning

Tillkommande fastighet ska anslutas till kommunala ledningar för vatten och spillvatten.

Grundläggning

En geoteknisk undersökning i syfte att utreda val av grundläggningsmetod kan behöva göras i bygglovsskedet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Som en konsekvens av planförslaget kommer en ny fastighet att kunna bildas från Kåhög 106:8. Alla kostnader i samband med lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomi

Planavgift tas ut vid planstart och antagande av detaljplan enligt avtal. Ingen plankostnad tas därför ut i samband med bygglovgivning. Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av en projektgrupp på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.



Sofia Werdell Ribba
vik. Bygg- och miljöchef

Karin Jern
Planarkitekt