

## PLANBESKRIVNING 2014-11-03

### ENKELT PLANFÖRFARANDE, ANTAGANDEHANDLING B/2012:357

# UPPHÄVANDE AV FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER INOM DEL AV DETALJPLAN FÖR KVARTERET VIOLLEN, SÄVEDALEN



## Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:500 (A2-format) 2014-11-03
- Planbeskrivning 2014-11-03
- Granskningsutlåtande 2014-11-03

## Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning 2014-06-20
- Gällande plankarta med planbestämmelser, 1:1000 1929-09-13
- Tomtindelningsskarta 1954-07-28

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser inom del av detaljplan för kvarteret Violen för att möjliggöra byggnation av bostäder på Ugglum 2:55 och 2:58.

Byggnation av bostadshus på Ugglum 2:55 och 2:58 ska ske i enlighet med gällande planbestämmelser för detaljplan nummer 1 (se bilaga). Genom att använda samma planbestämmelser som övriga delar i Sävedalen som berörs av detaljplan nummer 1 stärks områdets kvartersstruktur och karaktär.

Upphävandet skall ej medföra förändrad markanvändning.

## Läge och omfattning

Kvarteret Violen är beläget i norra delen av Sävedalen cirka 3 km syväst om Partille centrum (se karta 1).

Planområdet berör fastigheterna Ugglum 2:55 och Ugglum 2:58 som omfattar totalt 1847 kvadratmeter och är privata. Båda fastigheterna utgör tillsammans tomt nummer 6 i gällande tomtindelningsskarta från 1929 (se karta 2).

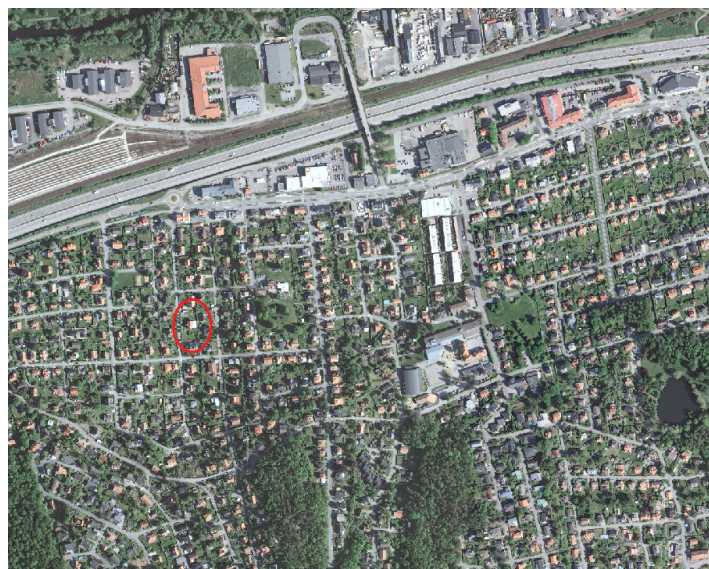
## Gällande planer och bestämmelser

### Översiktsplan

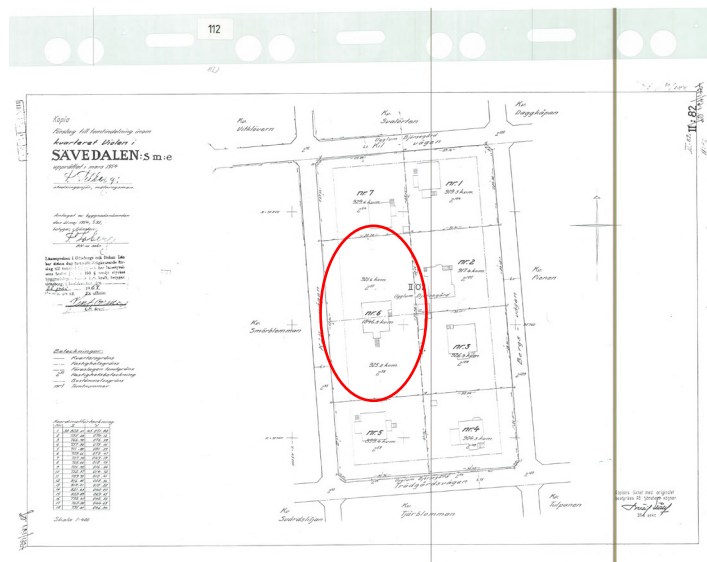
I översiktsplanen för Partille kommun, antagen 2006 anges områdets användning som bostäder och service.

### Detaljplan

I gällande detaljplan (plan nummer 1), "Förslag till stadsplan och stadsplanebestämmelser i Ugglums by i Partille socken, Sävedals härad och Göteborgs län" antagen 1929, anges användningen till bostäder i två



Karta 1 Kvarteret Violen lokalisering.



Karta 2 Gällande tomtindelningsskarta.

våningar. Den maximala byggnadsarean för huvudbyggnad som tillåts är 225 kvm eller maximalt 1/4 av tomtytan. Utöver detta får en komplementbyggnad på maximalt 30 kvm uppföras. Den maximalt tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är sju meter och för komplementbyggnad 2,7 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Aktuellt planområdet har beteckningen "IIÖ2" i plankartan (se karta 7 på nästa sida) vilket innebär att det är tillåtet att bygga en huvudbyggnad med maximalt två bostadslägenheter per fastighet.

### Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Planprocessen

Detaljplanen arbetas fram genom enkelt planförfarande. Enkelt planförfarande kan tillämpas om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. I plan- och bygglagen räknas det dessutom upp villkor där något av dem måste vara uppfyllt för att det enkla förfarandet ska kunna användas. Om inte villkoren uppfylls så är det normalt planförfarande som gäller.

Ett villkor för enkelt planförfarande är att planförslaget inte är av stor vikt, eller har principiell betydelse. I dessa fall måste planförslaget sakna intresse för allmänheten och det ska inte heller antas medföra en betydande påverkan på miljön. Då är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dessa tillfälle till samråd (Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7, 15 §§).

## Planförutsättningar

### Radon

Fastigheten Ugglum 2:55 samt större delen av fastigheten Ugglum 2:58 är radon lågrisk (se karta 3). Den sydöstra delen av fastigheten Ugglum 2:58 är radon högrisk vilket innebär granit med något höjd radiumhalt.

### Buller

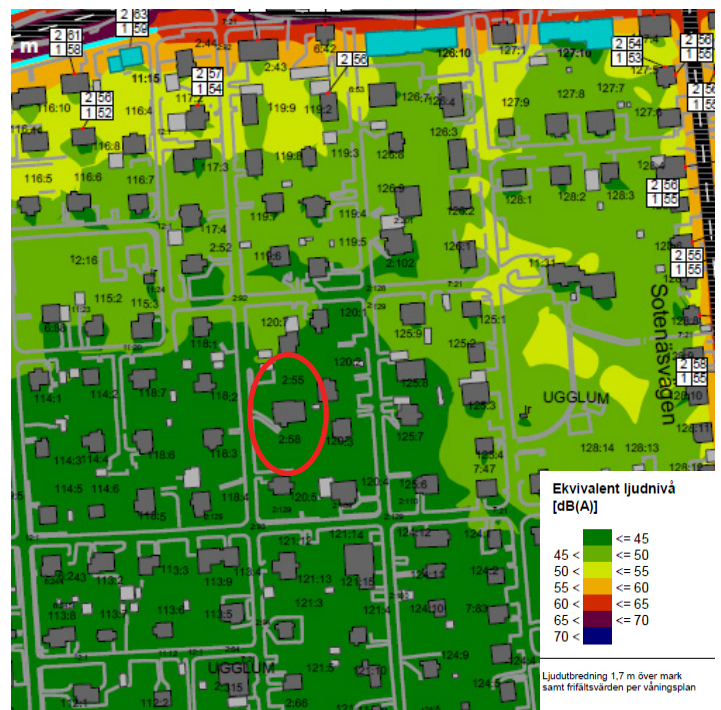
Fastigheterna klarar med god marginal bullerkraven enligt den övergripande trafikbullerutredning utförd 2012 (se karta 4).

### Områdets struktur

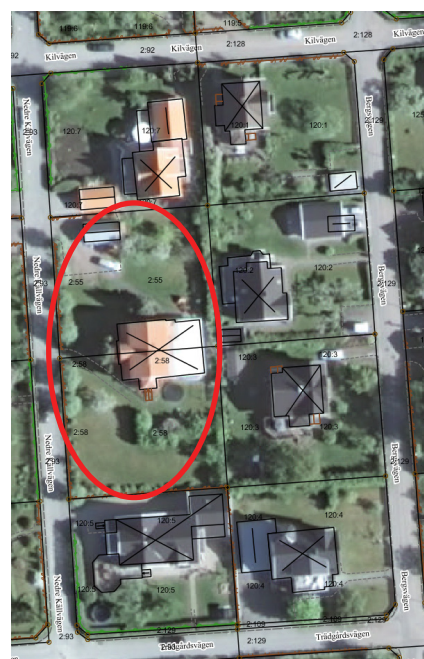
Fastigheterna ligger i norra delen av Sävedalen i ett område med en tydlig tomtstruktur i kvartetet och i omgivningen. Storleken på fastigheterna i området är cirka 900 kvm. De två berörda fastigheterna är sammanlagt 1847 kvm.



Karta 3 Radonkarta över området.



Karta 4 Bullerkarta över området.



Karta 5 Fastighetskarta med befintlig byggnad.

## Byggnader

Befintligt bostadshus, uppfört 1923, är placerat mitt på tomten och på befintlig fastighetsgräns (se karta 5). I den norra delen av Ugglum 2:55 finns även ett garage. Huvudbyggnaden och eventuellt garaget kommer att behöva rivras för att möjliggöra byggnation av nya bostäder.

Nya byggnader ska uppföras radonsäkra. Fasad- och takmaterial av koppar eller zink är inte tillåtet.

## Gator och trafik

Utfart från befintliga fastigheter sker mot lokalgatan Nedre Källvägen. Parkering sker inom fastigheten.

## Beskrivning och genomförande

### Beskrivning av ny bebyggelse

Upphävandet av gällande fastighetsindelingsbestämmelse skapar möjlighet att bebygga vardera fastighet, Ugglum 2:55 och Ugglum 2:58, med en huvudbyggnad samt komplementbyggnad per fastighet (se förslag på illustration, karta 6).

Ny bebyggelse ska utformas enligt gällande planbestämmelser för detaljplan 1 "Förslag till stadsplan och stadsplanebestämmelser i Ugglums by i Partille socken, Sävedals härad och Göteborgs län" antagen 1929. Planbestämmelserna redovisas kort på sidan 1-2 under rubriken "Detaljplan" samt i texten nedan.

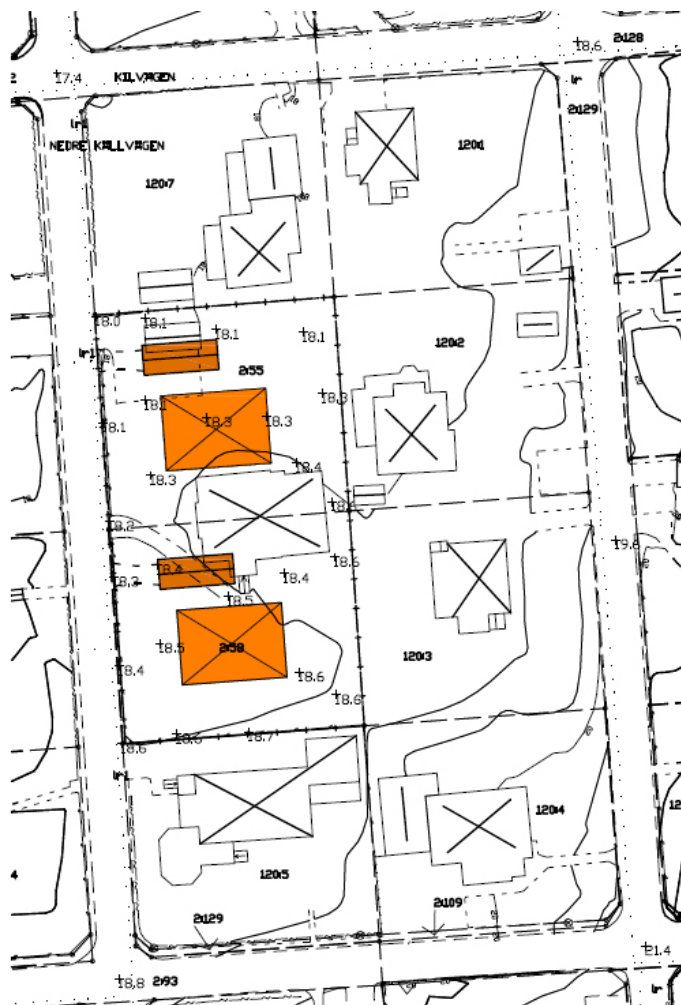
Enligt gällande detaljplanebestämmelser (se bilaga) står bland annat följande angående utformning och antalet bostadslägenheter:

"3. Inom med bokstaven Ö efter romersk siffra markerade kvarter eller kvartersdelar skola byggnader uppföras fristående eller ock sammankopplas i tomtgräns två och två, där länsstyrelsen i samband med tomtindelningen medger, att för viss tomtgräns sådan sammankoppling sker.

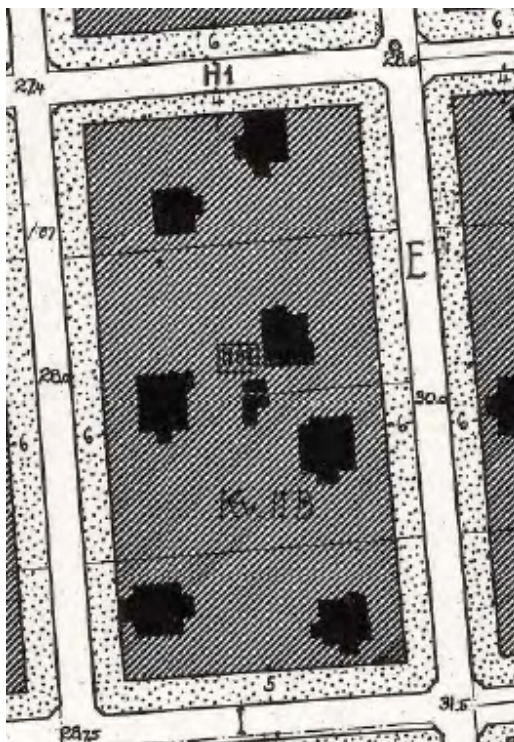
4. Bostadslägenheter få å varje särskild tomt icke uppföras till större antal, än som markeras med arabisk siffra efter ovan angivna beteckningar."

8a: "att byggnad ska uppföras och städse hållas i den prydlighet och arkitektoniska utformning, som tomtens belägenhet, närliggande byggnaders beskaffenhet och stadsbilden i övrigt kan påfordra."

Aktuellt planområdet har beteckningen "IIÖ2" i plankartan (se karta 7) vilket innebär att det är tillåtet att bygga en huvudbyggnad med maximalt två bostadslägenheter på vardera fastighet. Det innebär att det kan tillkomma två-fyra bostäder inom planområdet. Den exakta utformningen av framtida byggnad/byggnader fattas det beslut om i bygglovshandläggningen som är steget efter att pågående detaljplaneprocess är avslutad.



Karta 6 Utdrag från plan- och illustrationskartan.



Karta 7 Utdrag från gällande plankarta.

Genom att följa gällande detaljplans planbestämmelser stärks och bevaras karaktären i området.

### **Genomförandetid**

För de frågor planändringen avser är genomförandetiden fem år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Ingen fastighetsbildning behöver ske till följd av detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

Planavgift tas ut vid bygglov enligt vid tillfället gällande taxa.

### **Kontakt**

Vid frågor kontakta Magnus Björned,  
Planeringsavdelningen på telefon 031-792 17 05 eller  
magnus.bjorned@partille.se.

## **MEDVERKANDE**

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



SAMRÅD

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Isabella Helge  
Bygg- och miljöchef

Magnus Björned  
Planarkitekt