



Antagen av KF 26 november 2014
Laga kraft 30 december 2014

PLANBESKRIVNING 2014-09-30

NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING) KS/2013:207

Detaljplan för idrottsändamål vid Lexby IP del av Lexby 1:106



PARTILLE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

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 den ska vara vägledande för hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	5
2. ÖVRIGA HANDLINGAR	5
3. PLANENS SYFTE	5
4. PLANDATA	5
Planens läge och omfattning	5
Markägoförhållanden	5
5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Riksintressen.	5
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken.	5
6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	5
Mark, vatten, vegetation	5
Geotekniska förhållanden	6
Radon.	6
Bebyggelse	6
Lek och rekreation	6
Offentlig och kommersiell service	7
Trafik och parkering	7
Tillgänglighet	7
Befintlig teknisk försörjning	7
7. BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	8
Avgränsning av planområdet	8
Planens innehåll och sammansättning	8
Beskrivning av ny bebyggelse	8
Trafik och parkering	8
Geoteknik	8
Radon.	8
Teknisk försörjning.	8
8. KONSEKVENSER	9
Allmänt	9
Naturmiljö och landskapsbild	9
Störningar	9
Miljökonsekvensbeskrivning	9
9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER	9
Huvudmannaskap	9
Avtal..	9
Genomförandetid	9
Exploateringskostnader	9

Plan- och bygglovs kostnader	9
10. FORTSATT PLANARBETE	9
Tidplan	9
11. MEDVERKANDE	10

1. PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:500 dat 2014-09-30
- Planbeskrivning (denna handling) dat 2014-09-30
- Granskningsutlåtande dat 2014-09-30

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Fastighetsförteckning dat 2014-04-18
- Behovsbedömning och checklista dat 2014-04-22
- Geoteknisk utredning, Sweco dat 2014-02-28
- Utlåtande avs. lastrestriktion, Sweco dat 2014-06-30

3. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra byggnader för idrottsändamål i form av bland annat omklädningsrum på del av fastighet Lexby 1:117, tidigare Lexby 1:106.

4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Det aktuella området ligger i den östra delen av Lexby, drygt 100 meter öster om Lexby skola och omfattar cirka 2000 kvadratmeter. Direkt norr om planområdet ligger Gamla Lexbyvägen. I söder ligger ett antal fotbollsplaner som följs av Lexbyvägen och västra stambanan. Närmsta busshållplats, *Lexby skola*, ligger inom 400 meter, vilket går i linje med K2020.

Markägoförhållanden

Planområdet, del av fastigheten Lexby 1:106, har genom fastighetsreglering sedan samrådskedet överförts till intilliggande fastighet Lexby 1:117, som ägs av Partillebo AB.

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

En byggnation av idrottsändamål på platsen går i linje med kommunens intentioner, då kommunens gällande översiktsplan, ÖP 05 antagen 2006-02-02, anger markanvändningen för området till fritidsanläggning.

Detaljplaner

Planområdet regleras idag av detaljplan nummer 523, *"Lexby idrotts- och skolområde"* som vann laga kraft 1976, och har bestämmelsen *"Ri"* Område för idrottsändamål. Delar av området består av prickad mark varpå en planändring som medger byggnation behövs.

Riksintressen

Sökningar i länsstyrelsens webb-GIS och på riksantikvarieämbetets hemsida (2014-03-11) visar på att en mindre yta i planområdets nordöstra hörn inskränker

på område markerat fornminne; *Lämning efter skattlagd eller mantalssatt bebyggelseenhet. Indikeras av kulturlager, husgrunder.*

I Partille kommuns program för bevarande av kulturmiljöer anges det angränsande området i öster som *Lexby by*. Lexby by finns med i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingsmiljöer i Västra Götalands län. Detta innebär att området är av intresse för kulturmiljövården och därmed, så långt som möjligt, skall skyddas mot åtgärd som kan skada miljön.

Placering, utformning och materialval vid uppförande av ny byggnad bör enligt Bohusläns museums utlåtande väljas med hänsynstagande till befintlig, miljö så att kulturmiljön bevaras.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Enligt framtagna behovsbedömning har Partille kommun bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen.

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet ligger i norra Partille, nedanför Brattefjäll och norr om Sävåån. Marken har tidigare används som fotbollsplan.



Planområdets läge.



Avgränsning av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Cirka 50 meter norr om planområdet finns ett högt och brant bergsparti som löper i riktning från väst till öst. Marken framför berget sluttar svagt mot sydväst.

En geoteknisk utredning har genomförts av Sweco civil AB (2014-02-28) som visar befintliga förhållanden. I norr, där berget går i dagen ligger marknivån på +20. Vid det aktuella planområdets norra del är marknivån +15 och i dess södra del +13. Söder om planområdet är det en brant slänt ned till fotbollsplanen som ligger på nivå +11,5. Den naturliga jordlagerföljden består generellt av ca 1,5-2 m torrskorpelera som överlagrar en lös lera som mot djupet övergår till att vara halvfäst.

Under leran följer ett ej närmare undersökt lager av friktionsjord innan berget tar vid. Lerans sensitivitet varierar generellt mellan 10-50, vilket innebär att den klassas som mellan- till högsensitiv. Kvikclera har påträffats på enstaka provtagningsnivåer i närområdet. Området utgörs dock inte generellt av kvicklera, men det förekommer mycket lokalt på enstaka provnivåer.

Radon

Enligt Partille kommuns radonövergripande karta, från ÖP 05 2006-02-02, är planområdet klassat som lågriskområde.

Bebyggelse

Idag finns paviljonger med tillfälligt bygglov på platsen som bland annat fungerar som omklädningsrum för idrottsverksamheter. Den större av de två paviljongerna används av rugbyklubben *Spartacus*, med cirka 100 medlemmar och den mindre av *Lexby RK -ridsport* med cirka 45 medlemmar.

Angränsande bebyggelse västerut är Partille IF's klubbstuga, en enplansbyggnad med rödmålad stående träpanel och tak i svart korrugerad plåt. Åt väster ligger också Lexby skola, en tvåvåningsbyggnad i souterräng, med blandade fasadmaterier. Öster om planområdet ligger Lexby gård, som innefattas av en huvudbyggnad i gulmålad stående träpanel och sadeltak med tegel, samt en ladugård i rödmålad stående träpanel med sadeltak. Lexby gård ingår i Lexby by, utpekad i "Kulturmiljöer i Partille kommun".

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom ett område av idrottsverksamhet, med bland annat flera gräsplaner för idrottsändamål. Närområdet åt öster är av jordbrukskaraktär, med djurhållning.



Vy öster ut från Gamla Lexbyvägen, på fotot syns Lexby gård på vardera sida om vägen. Foto: Partille kommun.



Skolverksamheter norr om planområdet, direkt nedanför Brattefjäll. Foto: Partille kommun.



Vy över planområdet och rugbyklubben Spartacus paviljonger; i förgrunden syns paviljongen för Lexby ridklubb. Foto: Partille kommun.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste centrum är Partille centrum, drygt en kilometer från planområdet med ett brett utbud av service.

Trafik och parkering

Med bil tar man sig till planområdet från Gamla Lexbyvägen via Lexbyvägen. Det möjliggörs för en vändplats i "Detaljplan för skolverksamhet, del av Lexby 1:95 och 1:117 m.fl.", fastigheterna direkt norr om planområdet. Möjlighet finns att från Nygårdsvägen, parkera vid Lexby skola och ta sig till planområdet via gång- och cykelvägen. Enligt kommunens parkeringstal, antagen 2011-03-08, för idrottsanläggningar och samlingslokaler bör en särskild utredning göras i varje enskilt fall. Utredning görs vid bygglovsansökan. Parkeringen vid Lexby skola ingår i samma fastighet som planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gamla Lexbyvägen övergår till GCM-väg direkt väster om planområdet och mynnar ut i Nygårdsvägen i höjd med Lexby skola. GCM-vägen leder från stationsområdet och centrum till planområdet i östlig riktning, där den upphör.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, *Lexby skola*, finns cirka 350 meter sydväst om planområdet. Busslinje 519 trafikerar sträckan till Partille centrum med en restid på cirka fem minuter. Från bussterminalen i Partille centrum finns flera busslinjer mot centrala Göteborg.

Tillgänglighet

Enligt 8 kap. PBL 1 § ska byggnaden vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt 8 kap. PBL 9 § ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomt, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Befintlig teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger i anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Förbindelsepunkt finns i områdets västra del.

Dagvatten

Marken i området består i dagsläget till största delen av naturmark i form av en stor gräsyta, men det finns även ett par paviljonger på platsen. Idag infiltreras dagvattnet på tomtmark.



Lexby skola ligger väster om planområdet. Foto: Partille kommun.



Cykelbana som förbinder Gamla Lexbyvägen med Nygårdsvägen. Foto: Partille kommun.



Närmaste busshållplats, "Lexby skola". Foto: Partille kommun.

El

För elförsörjning ansvarar Partille Energi Nät AB.

IT och telefoni

Skanova har teleledningar i anslutning till planområdet.

Avfallshantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen. En återvinningsstation finns cirka 300 meter sydväst om planområdet.

7. BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

Avgränsning av planområdet

Den i planområdet ingående fastigheten är del av Lexby 1:117.

Planens innehåll och sammansättning

Planförslaget möjliggör för permanenta byggnader i två våningar för idrottsändamål.

Beskrivning av ny bebyggelse

Planen tillåter permanent bebyggelse i högst två plan med en byggnadsarea på 500 kvadratmeter. En högsta nock sätts till 24 meter över nollplanet, vilket motsvarar ungefär tio meter över befintlig marknivå.

Då planområdet angränsar till *Lexby by* som finns med i *Partille kommuns kulturmiljöprogram* samt anges som fornminne av Riksantikvarieämbetet, bör ny bebyggelse ta hänsyn till befintlig bebyggelse i såväl utformning, placering som materialval.

Trafik och parkering

Angöring till fastigheten sker via befintlig parkering vid Nygårdsvägen i anslutning till Lexbyskolan. Parkering för att uppnå tillgänglighetskraven sker inom kvartersmark. Cykelparkering placeras i angränsning till planområdet.

Geoteknik

Enligt den geotekniska utredning som genomförts, daterad 2014-02-28, så uppfylls stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet med god marginal IEG:s krav gällande erforderlig säkerhetsfaktor för såväl befintliga förhållanden som för planerad nybyggnation.

En kompletterande utredning avseende laster visar att relativt stora laster kan påföras inom området utan att det uppstår stabilitetsproblem.

Risk för blocknedfall

Enligt den geotekniska utredningen (Sweco 2014-02-28) visar tidigare bergtekniska undersökningar i området att viss risk för blocknedfall från berget i norr inte kan uteslutas. Nedfallna block och stenar i direkt anslutning till berget har också hittats. Bedömningen är dock att eventuella ras inte kommer att påverka aktuellt detaljplaneområde då avståndet till bergsbranten är ca 50 meter och marken är relativt plan.

En bergssäkring utfördes av företaget AB BESAB (2013-12-04) på delar av berget i norr.

Grundläggning

Byggnader som är högre än ett våningsplan grundläggs lämpligen på pålar, medan låga byggnader (en våning) kan grundläggas genom platta på mark, med viss lastkompensation genom lättfyllning under plattan. Den exakta utformningen av grundläggningen detaljprojekteras i senare skede.

Beräkningar på markbelastningar visar att befintlig mark är lämplig för en last på 20 kPa. Enligt den planerade byggnationen bedöms planområdet belastas med 10 kPa. Området består av lera, stora byggnader kommer ur sättningspunkt behöva grundläggas med t ex pålar eller lättfyllning. En planbestämmelse är tillsatt i plankartan om en maximalbelastning på 20 kPa utifrån befintlig marknivå.

Sättningar

Leran är normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Påförande av last kommer därmed att generera sättningar. Vid nybyggnation är det därmed viktigt att grundläggningen dimensioneras för att undvika problem med skadliga sättningar eller sättningsdifferenser.

Radon

Vid behov ska byggnader uppföras radonsäkert.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten finns i västra delen av planområdet.

Dagvatten

Planområdet ska infiltrera dagvatten på tomtmark, det vill säga lokalt omhändertagande av dagvatten.

El

Ledningsnät för el finns framdraget till planområdet.

IT och telefoni

Ledningsnät för IT och telefoni finns draget till planområdet.

Energi

Uppvärmning av hushåll sker med egna anläggningar inom området.

Avfallshantering

Sophantering kommer att skötas av Renova. Minst 50 % av matavfallet bör återvinnas genom biologisk behandling och avfall och farligt avfall bör i så stor utsträckning som möjligt sorteras, enligt Partille kommuns lokala miljömål.

8. KONSEKVENSER

Allmänt

Planen innebär en viss förtätning då byggnadsarean uppgår till 500 m² i två våningar, där det idag endast finns tillfälliga paviljonger i en våning.

Naturmiljö och landskapsbild

Ingen naturmiljö med erkänd skyddsstatus kommer att påverkas av planförslaget. Gällande kulturmiljö angränsas planen av fornminne Lexby by. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, fornlämningar, vatten etc. Utbyggnad av planförslaget innebär en viss ökad mängd hårdgjorda ytor och minskade gräsytor.

Störningar

Trafikmängden kommer att öka något, men bedöms inte tillskapa några betydande störningar för omkringliggande bebyggelse.

Miljökonsekvensbeskrivning

Partille kommun har bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplan.

9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Avtal

Mellan exploatören, Partillebo AB och kommunen finns idag ett samverkansavtal som reglerar hur planarbetet ska genomföras. Innan kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan, ska exploateringsavtal träffas mellan parterna. Exploateringsavtalet ska bl.a reglera eventuella marköverlåtelser, ansvar och utförande av exploateringsåtgärder inom kvarters- och allmän platsmark samt ersättningar. Det förutsätts att åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploatören bekostas av exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den vunnit laga kraft.

Exploateringskostnader

Kostnader fördelas enligt de principer som sätts upp i kommande exploateringsavtal.

Plan- och bygglovs kostnader

Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa. Plankostnader tas ut av exploatören i enlighet med samverkansavtalet och regleras slutgiltigt i exploateringsavtalet.

10. FORTSATT PLANARBETE

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att antas av kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014.

När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

11. MEDVERKANDE

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



Maria Gunnarsson
Planeringschef

Carin Gustrin
Planarkitekt

Malin Pettersson
Mark- och exploateringsingenjör