



Antagen av KF 17 juni 2014

Laga kraft 14 juli 2014

PLANBESKRIVNING 2014-04-22

NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING) KS/2013:269

Detaljplan för skolverksamhet (del av Lexby 1:95 och 1:117 m.fl.)



PARTILLE KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	3
2. ÖVRIGA HANDLINGAR	3
3. PLANENS SYFTE	3
4. PLANDATA	3
Planens läge och omfattning	3
Markägoförhållanden	3
5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Program	4
Riksintressen	4
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken	4
6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	4
Områdesbeskrivning	4
Geotekniska förhållanden, geologi	4
<i>Geoteknik</i>	4
<i>Stabilitetsförhållanden, sammanfattning och rekommendation</i>	4
<i>Planbestämmelser</i>	5
<i>Radon</i>	5
<i>Geologi, bergteknik och rasrisk</i>	5
Fornlämningar	6
Omgivande bebyggelse	6
Lek och rekreation	6
Offentlig och kommersiell service	6
Trafik och parkering	6
Gång- och cykeltrafik	7
Kollektivtrafik	7
Störningar, risker	7
<i>Buller</i>	7
<i>Farlig gods</i>	7
Befintlig teknisk försörjning	7
<i>Vatten och avlopp</i>	7
<i>Elenergi</i>	7
7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	8
Avgränsning av området	8
Planens innehåll och sammansättning	8
Bebyggelse	8
Trafik, parkering, GC-vägar	9
Geologi och blocknedfall	9
Störningar, risker	9
Teknisk försörjning	9
8. KONSEKVENSER	9
9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER	9
Genomförande	9
10 FORTSATT PLANARBETE	9
11. MEDVERKANDE	10

1. PLANHANDLINGAR

- Detalj- och illustrationsplan i skala 1:500 / 1:1000 dat 2014-04-22
- Planbeskrivning (denna handling) dat 2014-04-22
- Genomförandebeskrivning dat 2014-04-22
- Utlåtande dat 2014-04-22

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Bergeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering, Detaljplan för område öster om Lexbyskolan, Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB dat 2010-06-22
- Bergeologisk/bergteknisk besiktning och rasriskutvärdering, kompletterande studie Detaljplan för område öster om Lexbyskolan, Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB dat 2011-03-03
- PM Geotekniskt utlåtande dat 2011-03-25
- PM Geoteknik – Geoteknisk utredning för detaljplan, Detaljplan för del av Lexby 1:106 m.fl., Sweco Infrastructure AB dat 2012-07-04
- Protokoll Bergbult dat 2013-12-04

3. PLANENS SYFTE

Partille kommun vill renodla sitt markägande, där kommunen ska hantera obebyggd mark och det kommunala bostadsbolaget Partillebo ska hantera bebyggda fastigheter. För att göra detta möjligt behöver denna detaljplan upprättas, så att nödvändig fastighetsbildning m.m. kan genomföras. I gällande plan ligger det aktuella planområdet inom område planlagt som allmän plats park eller plantering. I planförslaget kommer det att övergå till användning skola och skolanknuten verksamhet samt vård(dagverksamhet).

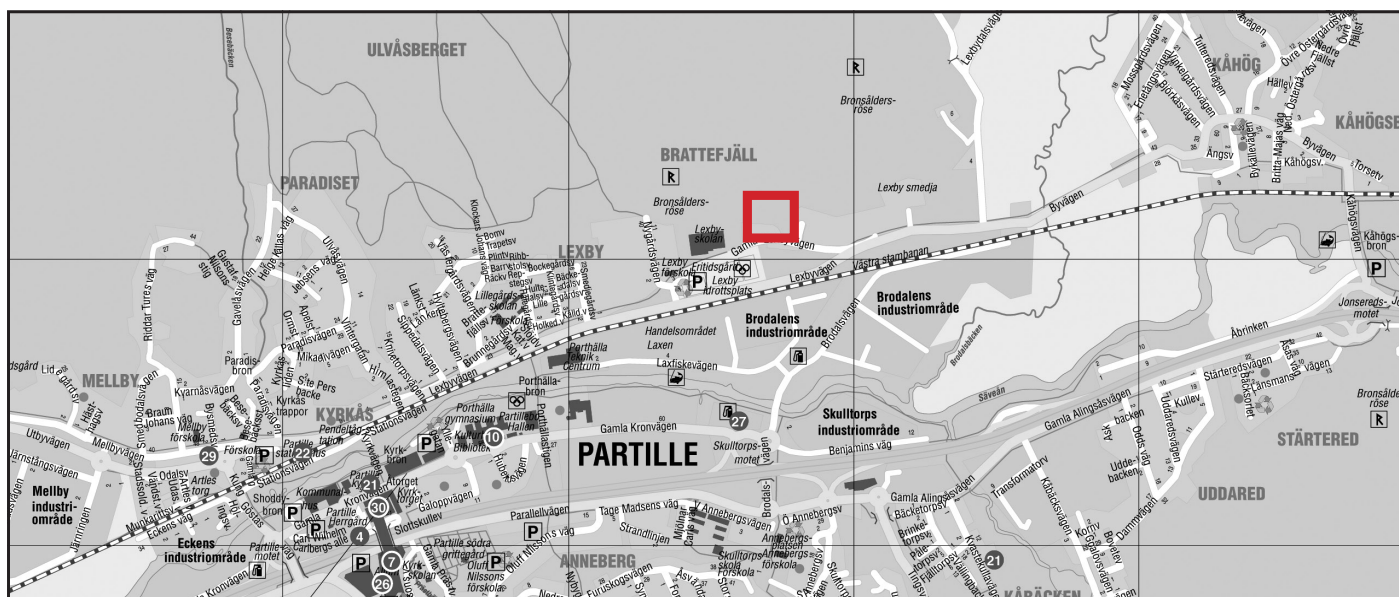
4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Planområdet ligger i Lexby, vid Lexbyskolan, en dryg kilometer norr om Partille centrum. Detaljplaneområdet omfattar ca. 3 400 m².

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Lexby 1:95, som ägs av Partille kommun och Lexby 1:117, som ägs av Partillebo.



Planområdets läge i Partille

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

Detaljplaneförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan från 1976, där genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplan anger markanvändningen inom aktuellt område för "allmän platsmark "park eller plantering" och kvartersmark "område för allmänt ändamål" samt "område för idrottsändamål".

Program

Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram något program för planområdet.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Detaljplanen behöver inte genomgå behovsbedömning och en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdesbeskrivning

Planområdet omfattar en huvudbyggnad med uthus norr om Gamla Lexbyvägen.

Höjdskillnaden i området är ca. 9 m och marknivån stiger från +24,0 m i söder till ca. +33 m i norr/nordost, precis nedanför bergets fot. I naturmarken, i planens norra del, stiger berget fort till över +75 m.

Väster om planområdet ligger Lexbyskolan, söder om området ligger Lexby idrottsområde med bl.a. två fotbollsplaner. Planområdet övergår i norr i Brattefjäll, berget sluttar brant och här finns risk för blocknedfall på intilliggande byggnader. En geologisk/bergteknisk besiktning har gjorts.

Geotekniska förhållanden, geologi

Geoteknik

Enligt Jordartskartan (SGU) består området av lera. Enligt tidigare geotekniska undersökningar (VIAK 1974) består jordlagren övervägande av lera med stor mäktighet. Från det branta bergspartiet i norr ökar lerdjupet snabbt till 15-20 m för att nere vid järnvägen i söder ha mäktigheten 30-40 m. Leran underlagras av friktionsmaterial.

Planområdet sluttar åt söder ner mot Lexbyvägen och Västra Stambanan, ca 120-170 från aktuell plan. Nivåskillnaden inom lerområdet innanför plangränsen är mellan 6-10 m. Området ligger på relativt betryggande avstånd från Sävån.

Stabilitetsförhållanden, sammanfattning och rekommendation

Beräkningar m.m. redovisas i PM Geoteknik (daterat 2012-07-04), som är en del av planhandlingarna. Nedanstående är en sammanfattning från PM.

Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet uppfyller med god marginal IEG:s krav gällande erforderlig säkerhetsfaktor för såväl befintliga förhållanden som för planerad nybyggnation.

Marken inom området utgörs av sättningsbenägen lera med stora mäktigheter. Belastningsökningar (för såväl permanenta och temporära skeden) inom området till följd av t.ex. uppfyllnader eller grundvattensänkningar ska beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga intilliggande byggnader och anläggningar.



Utdrag ur Jordartskartan, Göteborg SO

Byggnader som är högre än ett våningsplan grundläggs lämpligen på kohesionspålar, medan låga byggnader (1 våning) kan grundläggas genom platta på mark, med viss lastkompensation genom lättfyllning under plattan. Den exakta utformningen av grundläggningen detaljprojekteras i senare skede.

I samband med anläggande och nivåsättning av området skall hänsyn tas till befintliga ledningar, så att dessa inte kommer till skada till följd av belastningar och sättningar från markuppfyllnader. Vid arbeten i anslutningar till ledningarna skall ledningsägarnas anvisningar följas.

Planbestämmelser

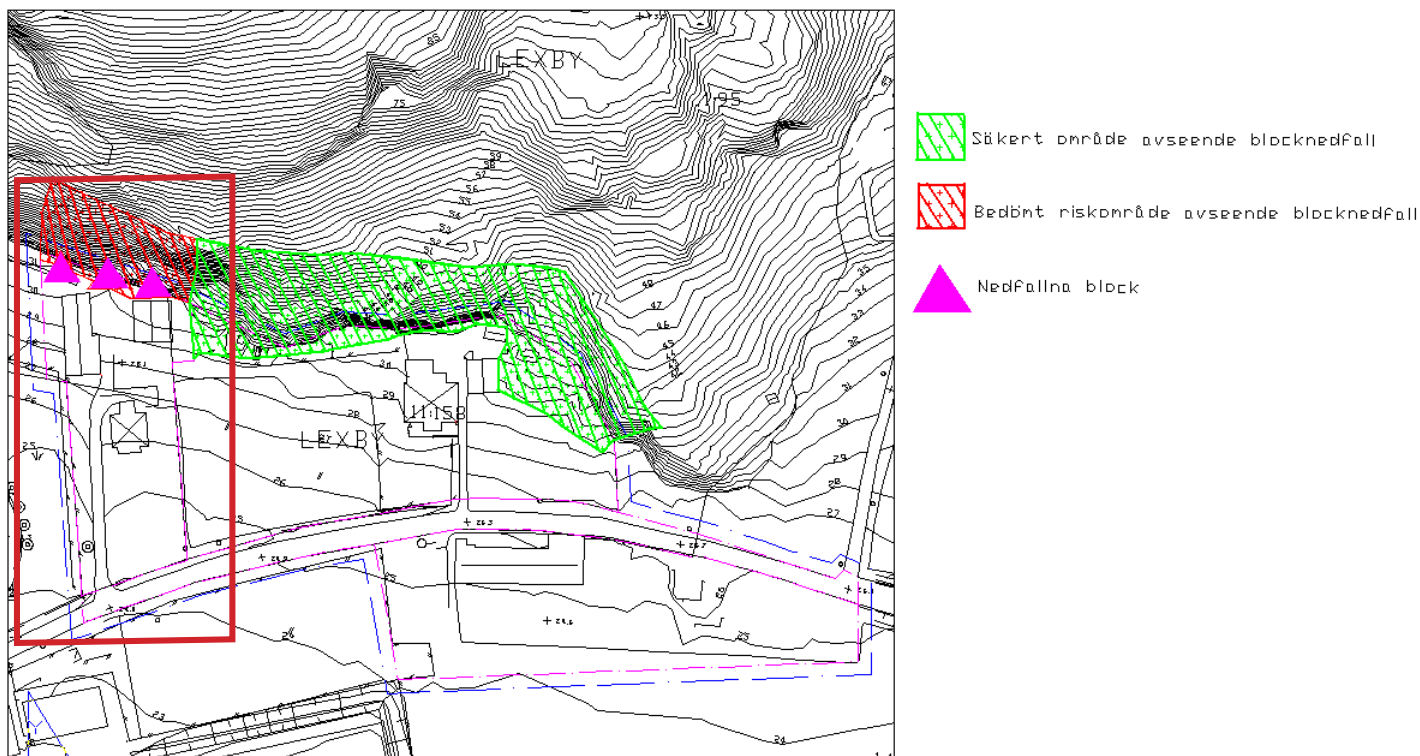
Med avseende på de geotekniska förhållandena inom detaljplaneområdet erfordras inga planbestämmelser till detaljplanen.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Geologi, bergteknik och rasrisk

Vid besiktning sommaren 2010 kunde på vissa ställen nedfallna block och stenar konstateras längs den nedre delen av bergslätten. Dock syns inga uppenbart lösa block i den nedre delen av sluttningen. Vid en kompletterande inspektion av sluttningens övre del genomförd av klätterutbildad personal identifierades åtta områden i sluttningens övre del med klart förhöjd risk för ras. Dock bedömdes inget av riskområdena som akut. Den sammantagna bedömningen är att områdena bör åtgärdas inom en tvåårsperiod för att inte utgöra en överhängande risk för skada på person och /eller egendom. Förslagna åtgärder är bergrensning samt bultning och uppsättande av bergförstärkningsnät. En geologisk/bergteknisk rapport har upprättats och bilagts planhandlingarna. I december 2013 genomfördes bergsäkring av de föreslagna områdena av företaget AB BESAB. Protokoll från utförandet samt bilder på vart det har skett bifogas till handlingarna.



Det aktuella planområdet motsvaras ungefärligen av den röda rektangeln

Fornlämningar

Det finns idag inga kända fornlämningar inom planområdet.

Omgivande bebyggelse

Närmast väster om området ligger Lexbyskolan, och väster om den finns ett radhusområde samt ett lägenhetsdaghjem. Närmast i öster ligger en gård.

Lek och rekreation

Byggnaderna på Lexby 1:117 används till dagverksamhet. I övrigt används närområdet mycket till lek och rekreation, som på idrottsplatsen och skolan samt Brattefjäll.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste service i form av mataffär och butiker finns vid Kyrkorget och Allum.

Trafik, parkering

Tillfarten till området sker från Lexbyvägen via Byvägen till Gamla Lexbyvägen. Det är ingen genomfartstrafik på Gamla Lexbyvägen då denna övergår i en gång- och cykelväg (gc-väg) strax efter Lexby 1:117. Lexbyvägen trafikeras av ca 2 700 fordon per årsmedeldygn.

Gång- och cykeltrafik

Gamla Lexbyvägen övergår strax öster om Lexbyskolan i en gc-väg. Partille centrum når man genom att cykla västerut längs Lexbyvägen och sedan korsa Sävån på Porthällabron.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av buss nr 59, Jonsered via Partille C till Nils Ericson terminalen. Närmaste hållplats är Lexbyskolan, men bussen stannar även på hållplatserna Lexby (väster om området) och Lexbydalsvägen (öster om området).

Störningar, risker

Buller

Lexbyvägen och järnvägen passerar söder om planområdet. Detta gör att området till viss del kan vara bullerutsatt.

Farligt gods

En rekommenderad indelning görs i fyra skyddsavståndsområden från den aktuella farligt gods transportleden, i detta fall järnvägen (baserat på riskutredning utförd av Sweco för jämförbart område):

Området 0-30 m – Bebyggelsen närmast transportleden bör begränsas i omfattning så att den inte innebär eller uppmuntrar till långvarig vistelse.

Området 30-70 m – I detta område bör endast vakna människor befinna sig och den totala mängden människor bör begränsas. Dagligvaruhandel, kontor och bostäder är inte lämplig bebyggelse att placera i området. En riskbedömning kan visa att situationen är acceptabel, ev. med förbehåll att åtgärder genomförs.

Området 70-150 m – Inom detta skyddsavstånd kan de flesta typer av bebyggelse anläggas. Markanvändning med hög persontäthet som flervåningsbostäder och flervåningskontor rekommenderas dock inte i området. En riskbedömning kan visa att situationen är acceptabel, ev. med förbehåll att åtgärder genomförs.

150 > - Över 150 m kan normalt alla typer av bebyggelse anläggas utan särskilda åtgärder. Undantaget är verksamheter där en mycket hög persontäthet förekommer i kombination med flera olika riskkällor exempelvis farligt gods leder och ”farlig” industri.

Husen ligger ca 200 m från järnvägen och därför bedöms inga säkerhetsåtgärder behöva vidtas.

Befintlig teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt VA finns i Gamla Lexbyvägen.

El/energi

Anslutning finns till huvudbyggnaden, men inte i uthusen.

7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Avgränsning av planområdet

Planområdet avgränsas i väster av Lexby skola, i norr av branten mot Brattefjäll. I söder utgör Gamla Lexbyvägen en gräns medan gränsen i öster i stort sammanfaller med fastighetsgränsen.

Planens innehåll och sammansättning

Detaljplanen omfattar det område som kommer att fastighetsregleras och föras över till Partillebo. Tomtplatsen föreslås avgränsas enligt planområdets användningsgräns för DS (vård, dagverksamhet, samt skola och skolanknuten verksamhet).

Även en bit naturmark norr om tomtplatsen tas med i planen i syfte att möjliggöra de nödvändiga bergtekniska åtgärderna.

Bebyggelse

Förändringen i planförslaget innebär att allmän platsmark park eller plantering övergår till att bli kvartersmark vård/skola. Byggrätten är i stort sett oförändrad.



Illustration

Trafik, parkering, GC-vägar

En vändplats kan göras inom planområdet men det bedöms inte vara nödvändigt i dagsläget. Om kommunen någon gång i framtiden anser att en vändmöjlighet krävs kan den uppföras.

Geologi och blocknedfall

För att säkra kvartersmarken (D och S) från blocknedfall, tas ett NATUR-område i bergskanten med i planområdet. Säkring av blocknedfallet har genomförts under december 2013 av företaget AB BESAB. Protokoll från säkringen bifogas till handlingarna.

Störningar, risker

Planområdet är till viss del påverkat av buller från trafiken på Lexbyvägen och från järnvägstrafiken på Västra stambanan. Förutsättningarna kring bullersituationen är dock goda, i och med att trafiken på Lexbyvägen inte är särskilt omfattande (cirka 2 700 fordon/åmd) samt att avståndet till både Lexbyvägen och Västra stambanan är relativt stora (170 respektive 190 meter). Andra egenskaper som är till fördel för bullerdämpning är markens beskaffenhet, som i detta fall sluttar svagt uppåt och till största delen är s.k. akustiskt mjuk mark: gräs, äng och liknande.

Sammantaget görs bedömningen att, med hänsyn till det lilla antalet fordon per årsmedeldygn på Lexbyvägen samt med hänsyn till avståndet från verksamheten i planområdet till bullerkällorna, bullersituationen är tillräckligt god.

8. KONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för några områden av riksintresse, Natura 2000-områden eller andra skyddsvärda områden. Planen medför inte heller några negativa konsekvenser för omgivningarna eller för människors hälsa och säkerhet.

Riksintressen eller naturreservat kommer inte att påverkas av planen. Däremot övergår mark som idag är allmän plats till att bli kvartersmark. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka fornlämningar, vatten, miljö etc. Hänsyn måste tas till fornlämning Partille 59:1.

För ny bostadsbebyggelse skall en ekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA och den maximala ljudnivån på uteplats ligga under 70 dBA. Inomhus får inte den ekvivalenta ljudnivån överskrida 30 dBA och maxnivåerna nattetid inte överskrida 45 dBA. Ingen ny bebyggelse är planerad inom området och kommunen har gjort bedömningen att befintlig bostadsbebyggelse klarar riktvärdena.

Förändringen i och med den nya planen bedöms inte generera någon ytterligare trafik.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

10. FORTSATT PLANARBETE

Under utställningen av detaljplanen har sakägare, myndigheter och andra berörda inkommit med synpunkter. Inkomna yttranden och synpunkter har sammanställts i ett utställningsutlåtande. Resultatet av detta ställningstagande skapar ett underlag till kommunfullmäktige för deras beslut om antagande av detaljplanen. Planen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2014. Om planen antas och inte överklagas, vinner den laga kraft och kan vara underlag för fastighetsbildning och ev. bygglov.

11. MEDVERKANDE

Denna detaljplan har upprättats av Anna-Karin Jeppson och Christian Jönsson, Sweco Architects, på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret, Partille kommun.

SAMRÅD	UTSTÄLLNING	ANTAGANDE

Maria Gunnarsson
Planeringschef

Olof Halvarsson
Planarkitekt