

DETALJPLAN FÖR TILLBYGGNAD OCH PÅBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS, UGGLUM 163:4

Planhandlingar

- Plan- och illustrationskarta i skala 1:500 2014-09-09
- Planbeskrivning 2014-09-09
- Granskningsutlåtande 2014-09-09

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning 2014-06-20
- Geoteknisk utredning, Tellstedt 2013-08-21
- Geotekniskt utlåtande, Tellstedt 2014-09-05
- Kommunövergripande bullerutredning 2012-04-20

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omfördela byggrätten för fastighet Ugglum 163:4, från dagens 125 kvadratmeter med möjlighet att inreda vind, till en större byggrätt utan möjlighet att inreda vind.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastighet Ugglum 163:4 och är 866 kvadratmeter. Planområdet nås via Tunvägen och är beläget cirka 250 meter väster om Vallhamra torg och drygt tre kilometer sydväst om centrala Partille.

Gällande planer och bestämmelser

Översiktsplan

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

Detaljplan

I gällande detaljplan, antagen 1991, anges användningen till bostäder i en våning med inredbar vind. Största byggnadsarea per fastighet är 125 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad. Huset ska uppföras friliggande med en högsta byggnadshöjd på 5,2 meter och det får förekomma högst två lägenheter per fastighet.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Planprocessen

Ny detaljplan för Ugglum 163:4 sker med enkelt planförfarande. Enkelt förfarande kan användas när



Fasad mot trädgården i söder.



Gaveln på det vidbyggda garaget där tillbyggnad är tänkt placeras.

förslaget är förenligt med översiktsplanen samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan samt sakna intresse för allmänheten.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Partille kommun bedömer att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen.

Planförutsättningar

Geoteknik

En geoteknisk utredning (utförd 13-08-21) visar på att befintlig byggnad är grundlagd på berg. Området vid tillbyggnaden sluttar svagt mot söder. Enligt jordartskartan ligger fastigheten vid tillbyggnaden inom en geologisk formation med sand och glacial lera. Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande, både för befintliga förhållanden och efter att tillbyggnaden har färdigställts.

Radon

Normalrisk. Område som består av berggrund, morän eller sand med normal radiumhalt.

Buller

Fastigheten klarar bullerkravet på 55 dBA ekvivalent nivå utomhus vid fasad. Enligt den övergripande trafikbullerutredning utförd 2012 (se fig. 1) ligger bullernivåerna på den norra halvan av fastigheten under 45 dBA. Den södra halvan har nivåer på mellan 45-50 dBA, med undantag för en mindre yta vid fastighetsgräns, som når nivåer på 50-55 dBA.

Byggnader och gestaltning

Befintligt bostadshus på den norra halvan av planområdet är uppfört 1959 i ett plan, med vidbyggt garage. Byggnadsyta för bostadshuset är 121 kvadratmeter, för garaget 31 kvadratmeter.

Gator och trafik

Utfart från befintlig fastighet sker mot lokalgatan Tunvägen via en utfart som ligger utanför tomten, på allmänplatsmark. Fastigheten har sedan 1958 haft garaget med utfart i detta läge och det har tidigare funnits ett servitut som idag gått ut.

Ett servitutsavtal har upprättats i samband med starten för planarbetet, se fig. 2. Enligt avtalet förbinder sig fastighetsägarna till Ugglum 163:4 att ej utföra några åtgärder som utgör hinder för allmänhetens tillträde på den allmänna platsmarken. Se fullständigt servitutsavtal, *Granskningsutlåtande, bilaga 1*.

Beskrivning och genomförande

Beskrivning av ny bebyggelse

En tillbyggnad vid garagets slut, i östra delen av fastigheten uppförs med souterräng, då tomten har en höjdskillnad på två meter.

Byggrätten för vinden omfördelas till byggrätt i ett plan. Möjlig yta inredningsbar vind, med rumshöjd på minst 2,3 meter beräknas till 63 kvadratmeter. Det tillsammans med befintlig byggrätt för huvudbyggnad och



Fig. 1. Bullernivåer för fastigheten där olivgrön visar en nivå mindre än 45 dBA, grön mellan 45-50 dBA och gul visar på 50, upp till 55 dBA.

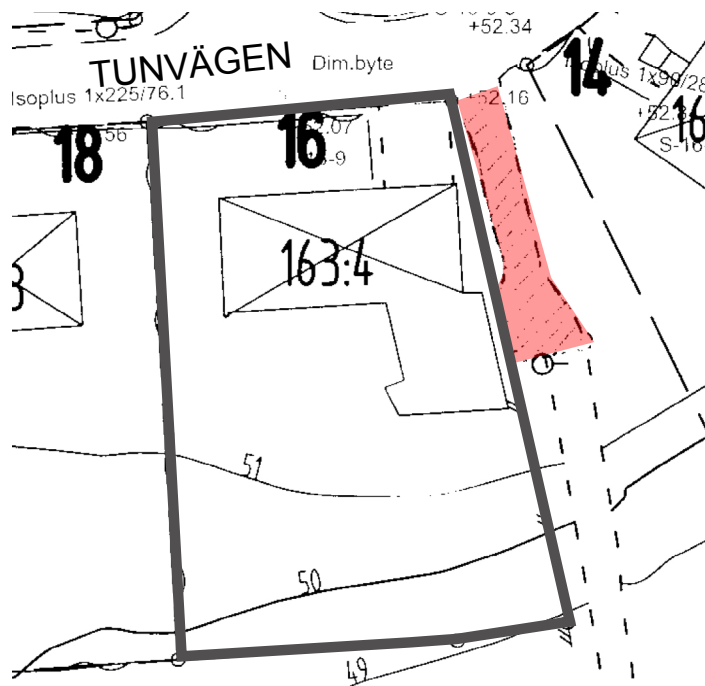


Fig. 2. Servitut för att tillgängliggöra garage, markerat rött i kartan.

komplementbyggnad ger en total yta på 228 kvadratmeter, vilket avrundat fastställs till 230 kvadratmeter.

Bostadshuset ligger i dag cirka 80 centimeter från fastighetsgräns i öster och tillbyggnaden planeras följa samma linje. Mot de övriga fastighetsgränserna hålls ett avstånd på minst 4 meter.

Skanova har IT- och telefonikablar direktförlagda i marken intill aktuell fastighet. Kabeln utefter östra sidan av fastigheten kan komma i konflikt med planerad utbyggnad.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ingen fastighetsbildning sker till följd av detaljplanen. Fastighetsägare är Mikael och Satu Lundin.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut vid antagande av detaljplan enligt avtal.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av planeringsavdelningen på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.



SAMRÅD

ANTAGANDE