

Detaljplan för utbyggnad av vårdcentral i Furulund, Skulltorp 1:884 m.fl., Partille kommun

Planhandlingar

Plankarta med illustration i skala 1:500	
Planbeskrivning (<i>denna handling</i>)	
Behovsbedömning och checklista	2015-06-25
Granskningsutlåtande	2015-12-28

Övriga handlingar

Fastighetsägarförteckning	2015-12-03
Grundkarta	2015-09-25

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig vårdcentral i Furulund. Lokalerna är idag för små för verksamheten och har brister i arbetsmiljön. Västra Götalandsregionen, som driver vårdcentralen har ett stort behov av att bygga ut lokalerna för att kunna ha kvar sin verksamhet i Furulund. Planförslaget möjliggör en utbyggnad av vårdcentralens lokaler om ca 325 m² bruttoarea.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i Furulunds centrum i slutet av Grenvägen, i bottenplanet på ett 5-våningshus med äldreboende i övriga våningsplan. Byggnaden är sammanbyggd med ett byggnadskomplex som innehåller bland annat dagcentral, matsal, café, lokaler för hemtjänst mm.

Planområdet omfattar såväl befintligt 5-våningshus som ytor för utökad byggrätt och trafikangöring. Planområdets storlek uppgår till ca 2500 m².

Markägoförhållanden

Planen berör del av fastigheten Skulltorp 1:884 som ägs av Partillebo AB samt del av fastigheterna Skulltorp 1:345 och Skulltorp 1:380 som ägs av Partille kommun.

Gällande planer och bestämmelser

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Partille kommun, ÖP05, antagen 2006 anges områdets användning som blandad centrumbebyggelse, handel, kontor, bostäder mm.



Furulunds läge i förhållande till Partille centrum



Befintligt 5-våningshus med vårdcentral i bottenplanet



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan med aktnummer 626, Utvidgning av stadsplan för del av Partille kommun, Furulund centrum, fastställd 1987-07-01. Gällande detaljplan anger markanvändningen inom aktuellt område till *bostäder, servicelägenheter i fem våningar, allmän plats gata eller torg delvis illustrerad som gågata samt allmän plats park eller plantering.*

Området angränsar till område planlagt för centrumändmål och allmänt ändamål samt område för bostäder i angränsande detaljplan med aktnummer 624.

Riksintresse

Detaljplanen omfattar inga områden för riksintresse.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

En behovsbedömning har genomförts 2015-06-25. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning anses inte nödvändig att ta fram. Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande kommunens bedömning.

Planförutsättningar

Mark, vatten, vegetation

Planområdet är flackt och utgörs av redan exploaterad mark med befintlig byggnad, vägområde, asfaltsytor och planteringar. Flertalet planterade träd finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har genomförts. Aktuell detaljplan rymmer en utökad byggrätt i ett plan, inom ett redan planlagt område. Marken i området är flack. Enligt *Partille kommun Furulunds centrum Översiktliga geoteknisk undersökning* (VIK 1983-07-04) ligger planområdet i gränsen mellan *berg i dagen eller berg täckt av <1 meter jord och fastmark.* Befintlig byggnad inom planområdet är grundlagd med källare på berg.

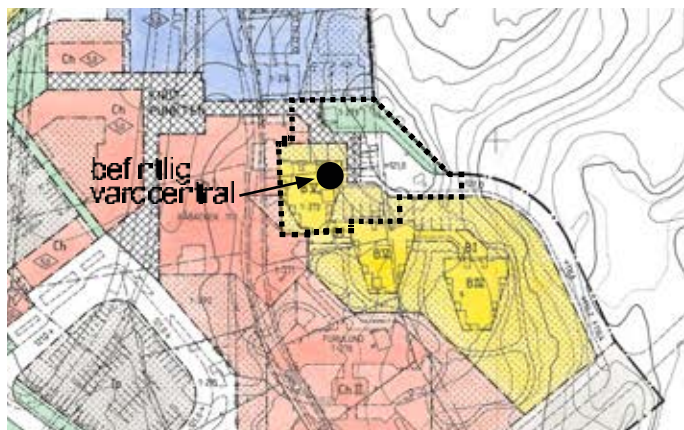
Valet att inte genomföra en geoteknisk utredning under planarbetet har stämts av med Länsstyrelsens handläggare vid länsstyrelsesamråd 2015-05-27. SGI hade i sitt samrådsyttrande inget att erinra.

Radon

Radonhalterna inom området är enligt Partille kommuns radonövergripande karta framtagen 2012-02-16 normalrisk med mark bestående av berggrund, morän eller sand med normal radiumhalt.

Omgivande bebyggelse

Furulunds vårdcentral är belägen i Furulunds centrum, i bottenplanet på ett 5-vånings tegelhus



Utsnitt ur gällande detaljplan



Entré till vårdcentral och äldreboende



Befintlig infart från öster, cykelparkering och bortom den låg- och mellanstadieskola.



2. Angränsande flerbostadshus, de sk terrasshusen.

med äldreboende i övriga våningsplan. Huset är sammanbyggt med ett byggnadskomplex innehållandes bland annat dagcentral, matsal, café, lokaler för hemtjänst mm i ett plan samt ytterligare två femvåningshus med äldre- och trygghetsboende.

Norr om planområdet ligger en småskalig låg och mellanstadieskola, i tegelbyggnader i ett plan. I öster finns flerbostadshus i fem våningar, de sk terrasshusen. De är uppförda i tegel med stora terrasser, placerade i en sluttning i kanten av ett skogsområde som används av skolan.

Offentlig och kommersiell service

Utbudet av offentlig och kommersiell service i Furulund består bland annat av mataffär, blomsterhandel, frisör, kiosk, pizzeria, ett antal verksamheter med tillverkning och försäljning, vårdcentral, fotvård, dagcentral, matsal, café, äldreboenden, servicelägenheter, låg- och mellanstadieskola, högstadieskola samt en idrottshall.

Det finns idag fyra vårdcentraler i Partille kommun: i Partille centrum, vid Vallhamra torg, på Göteborgsvägen i Sävedalen samt aktuell vårdcentral i Furulunds centrum. Närhälsan Furulund har idag ca 6000 listade patienter men har som mål att kunna ta emot 8000 patienter i de nya lokalerna.

Trafik och parkering

Vårdcentralens huvudentré är placerad mot torget och de stora parkeringsytorna i sydväst. Här har fastigheten Skulltorp 1:884 andelar i gemensamhetsanläggning, ga:11 motsvarande 25 parkeringsplatser. Från torget/parkeringsytorna når man vårdcentralen genom dagcentralbyggnaden. Leveranser till vårdcentralen sker via lastintaget brevid huvudentrén.

Vårdcentralen kan också nås från öster vid slutet av Grenvägen. Grenvägen slutar i en vändplan med en radie om ca 7,5 m. Här finns fyra besöksplatser på allmän plats, avsedda till besökare till de tre punkthusen, inga speciellt avsedda till vårdcentralen. Utöver det finns förhyrda parkeringsplatser på kvartersmark varav fyra ligger inom planområdet.

För att komma nära entrén kör ambulans och färdtjänst förbi vändplatsen in på fastigheten. Här sker vändning genom backrörelser och det saknas avsläppsickor.

Gång- och cykeltrafik

En cykelparkering finns inom planområdet och en gång- och cykelväg (planlagd som allmän platsmark park) som slutar vid terrasshusen angör den. Utmed Grenvägen finns en trottoar.

Kollektivtrafik

Hållplatserna Furulunds centrum och Stubbvägen ligger på ca 200 respektive ca 300 meters avstånd från planområdet. Härifrån går bussar mot Partille centrum, Sävedalen, Heden, Östra sjukhuset samt mot Öjersjö, Mölnlycke och Landvetter.

Störningar och risker - buller

Kommunens övergripande bullerkartering från 2012 visar bullernivåer på lägre än 45 dB(A) från de större vägarna i närområdet.

Ledningar

Ledningar för VA och dagvatten, el och fjärrvärme och it och telefoni går genom planområdet.

Befintlig teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens lokala avfallsföreskrifter. Hämtning sker från ett tillbyggt soprum brevid punkthusets entré från Grenvägen.

Beskrivning och genomförande

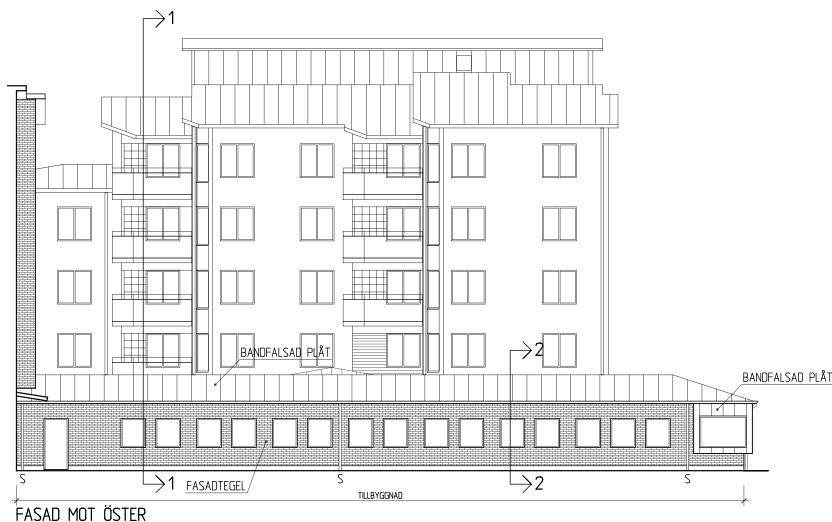
Planens innehåll och sammansättning

Detaljplanen innehåller en utökad användning och bygg rätt för att möjliggöra en utbyggnad av vårdcentralens lokaler. Användningen för befintligt hus med äldreboende och vårdcentral ändras från *bostäder, servicelägenheter* till *bostäder och vård* och utbredningen utökas till befintliga fastighetsgränser mot norr och öster. Det innebär att befintlig cykelparkering inom allmän plats park eller plantering kommer att försvinna. Istället kommer cykelparkering att ordnas inom skolans område samt i mindre skala utanför entrén till vårdcentralen och äldreboendet.

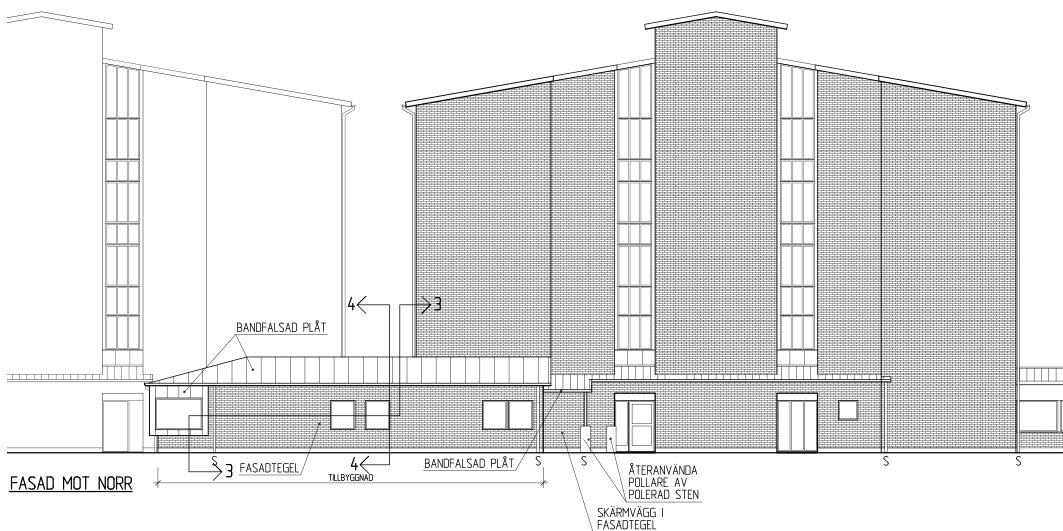
De fyra besöksparkeringsplatserna på allmän platsmark byggs bort. För befintlig gång- och cykelväg ändras användningen från *park eller plantering* till *gång*. Planen innehåller också bygg rätt för *centrumändamål*, för en del av en befintlig byggnad som ligger på prickad mark i gällande detaljplan. Byggnadsdelen tillhör dagcentralen.

Ny bebyggelse

Vårdcentralens tillbyggnad planeras i ett plan och inställer sig i den struktur som byggnadskomplexet har redan idag, med femvåningshus sammanbyggda av enplanbyggnader och innergårdar. Byggnaden ges en gestaltning som smälter in i den befintliga miljön, med flacka sadeltak i bandfalsad plåt och fasad i tegel.



Förslag på tillbyggnad av vårdcentralen sett från Grenvägens vändplats i öster. Väntrummet markerat i byggnadens hörn.



Förslag på tillbyggnad av vårdcentralen sett från entrén mot norr.

Grundläggning

Tillbyggnaden grundläggs med platta på mark. Bestämmelse införs om att källare inte får förekomma.

Trafik och parkering

Angöring

Planförslaget innebär en 25 % ökning av besökare till vårdcentralen. Merparten av dessa kommer till vårdcentralen via huvudentrén söderifrån. Inom planområdet tas fyra förhyrda parkeringsplatser bort, medan de fyra besöksplatserna till de tre punkthusen flyttas från allmän platsmark till kvartersmark. Samtidigt tillskapas en parkeringsplats för rörelsehindrad och en korttidsplats för avsläpp inom 25 meter från vårdcentralens entré mot Grenvägen.

På kvartersmark möjliggörs en vändplats för personbil (6 m radie) framför entrén mot Grenvägen. Det finns inte plats att utöka vändplatsradien ytterligare för att ambulans skall kunna vända utan backrörelser.

Grenvägens vändplats får en utökad radie på 9 meter och soprummet placeras på ungefär samma avstånd till denna som tidigare.

Parkeringsnorm

Partille kommuns gällande parkeringsnorm skall följas. För vårdboende inklusive anställda anges parkeringstalet 0,2 platser per 1000 m² BTA. För vårdinrättning (såsom vårdcentral) finns ett rekommenderat intervall som detaljplanen bör möjliggöra. Intervallerna är 15-25 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Vårdcentralen utgör efter tillbyggnad omkring 600 m² BTA. Samtidigt står det att det i varje enskilt fall bör genomföras en särskild utredning för att avgöra projektets behov av parkeringsplatser.

Planområdet ligger i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning. I den gemensamhetsanläggning där Furulund 1:884 har 25 platser möjliggör också samutnyttjande eftersom inga platser är reserverade för respektive andelsägare.

Totalt sett finns inom fastigheten Skultorp 1:884 efter genomförandet ca 20 platser, varav fyra på den norra sidan av fastigheten som skall vara markerade för besökare. Tillsammans med de 25 platserna i ga:11 skall behovet av parkering tillgodoses för hela fastigheten Skultorp 1:884, dvs förutom äldre- och

trygghetsboenden och vårdcentral även dagcentral, matsal, hemtjänst mm. Bedömningen är att behovet är tillgodosett.

Mark och vegetation

Gångytor inom kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet kommer att särskiljas tydligt från körbara ytor framför entrén genom olika markläggning. Befintliga planterade träd inom planområdet kommer att bevaras i den utsträckning det är möjligt.

Tillgänglighet

Enligt 8 kap 1§ plan- och bygglagen (PBL) skall en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Byggnaderna inom planområdet skall uppfylla de krav ställda i PBL som rör tillgänglighet, vilket säkerställs i bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En delsträcka av de befintliga allmänna VA- och dagvattenledningar kommer i konflikt med placering av vårdcentralens tillbyggnad och måste flyttas. Partillebo AB ansvarar för och bekostar denna omläggning. Där allmänna ledningar hamnar på kvartersmark ges ett u-område och dess framtida användning, drift och underhåll säkerställs med ledningsrätt. Detaljplanen innebär inga ytterligare anslutningar till det allmänna VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet föreslås även fortsättningsvis vara påkopplat på det kommunala dagvattennätet. Planens genomförande väntas inte medföra några ökade dagvattenflöden då mängden hårdgjorda ytor inte ökar varför ett lokalt omhändertagande i detta fall inte kommer att krävas.

El/energi

Elledningar inom området kommer i konflikt med placeringen av vårdcentralens tillbyggnad och måste läggas om. Omläggningen görs i samråd mellan Partille Energi Nät AB och Partillebo AB. Ledningarna är säkrade med ledningsrätt och måste omprövas till det nya läget. Framkomligheten till befintlig nätstation inom planområdet bevaras.

Även ledningar för fjärrvärme kommer i konflikt med placeringen av vårdcentralens utbyggnad och kommer i samråd med Göteborg Energi AB och Partillebo AB att läggas om.

Tele

Slutligen kommer också ledningar för it och telefoni i konflikt med placeringen av vårdcentralens utbyggnad och kommer i samråd med Telia Sonera Skanova Access AB och Partillebo AB att läggas om.

Planeringen av omläggningen av samtliga ledningar utgår ifrån att omläggningen i största möjliga mån ska kunna genomföras samordnat. Partillebo AB kommer att stå för samtliga kostnader. Ett ledningsägar möte har ägt rum under detaljplanens granskningstid. Ett u-område har införts på plankartan.

Brandpost

Konventionellt brandvatten finns inom området. Brandposterna klarar räddningstjänstens riktlinjer för vattentryck.

Avfallshantering

Avfallshanteringen löses inom kvartersmark och ska uppfylla målen i den regionala avfallsplanen A2020 samt de lokala miljömålen.

Störningar och risker - buller

Planförslaget innebär en utökning av vårdcentralen med ett mål om 25 % fler besökare. Den huvudsakliga besöksparkeringen och huvudentrén är placerade på andra sidan dagcentralen, söderut mot torget. Mot bakgrund av det bedöms trafikökningen inte medföra någon omfattande ökad störning i form av ökat buller för närliggande bostäder utmed Grenvägen. En liten trafikökning får ändå antas bli aktuell. Ett genomförande av detaljplanen innebär bättre möjligheter att släppa av passagerare och att vända nära entrén.

Konsekvenser

Allmänt

Utbyggnad av vårdcentralen innebär att fyra förhyrda parkeringsplatser på kvartersmark samt en allmän cykelparkering försvinner. Utbyggnaden innebär vidare att vändmöjligheterna på kvartersmark och allmän platsmark förbättras samt att en avlämningsficka och en parkeringsplats för rörelsehindrad tillskapas.

Utbyggnaden av vårdcentralen innebär enligt Västra Götalandsregionens egen beskrivning att verksamheten kan stanna kvar i Furulund och utvecklas för att kunna ta emot fler patienter.

Landskapsbild

Utbyggnaden sker i ett plan och ges en gestaltning som gör att den smälter in med övrig bebyggelse i området. Ingen negativ skuggverkan eller övrig påverkan på befintlig bebyggelse bedöms ske.

Störningar

En ökning av trafikrörelserna i området bedöms inte som omfattande eftersom huvudentrén och den huvudsakliga besöksparkeringen sker från söder.

Fastighetsreglering

Reglering av mark sker vid vändplatsen från kommunens fastighet Skultorp 1:380 till Partillebos fastighet Skultorp 1:884 samt från Partillebos fastighet Skultorp 1:884 till kommunens fastighet Skultorp 1:380. Reglering av mark sker vidare i planens nordvästra hörn från kommunens fastighet Skultorp 1:345 till Partillebos fastighet Skultorp 1:884.

Åtgärder utanför planområdet

Den tillfälliga paviljongbyggnaden på skolans område skall tas bort. Cykelparkering för skolans elever och personal kommer att ordnas inom skolans område.

Administrativa åtgärder

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Undantaget är drift av allmänna gångvägar där ägare till angränsande fastigheter ansvarar för drift. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåt till de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Kommunen är också huvudman för de VA-anläggningar som berör planområdet fram till och med respektive förbindelsepunkt.

Avtal

Mellan Partillebo AB och kommunen finns ett samverkansavtal som reglerar hur planarbetet ska

genomföras. I samband med att kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan skall exploateringsavtal träffas mellan parterna. Avtalet reglerar markreglering, ansvar och utförande av exploateringsåtgärder inom kvarters- och allmän platsmark samt ersättningar. Åtgärder föranledda av utbyggnad av vårdcentralens lokaler ska bekostas av Partillebo AB.

Avtal gällande flytt av elledningar ska tecknas mellan Partillebo AB och Partille Energi Nät AB.

Avtal gällande flytt av ledningar för fjärrvärme ska tecknas mellan Partillebo AB och Göteborg Energi AB.

Avtal gällande flytt av ledningar för it och telefoni ska tecknas mellan Partillebo AB och Telia Sonera Skanova Acess AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har berörda fastighetsägare en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan ersättning till fastighetsägaren för eventuell förlorad byggrätt.

Ekonomi

Plan- och bygglovs kostnader

Kostnader för planarbetet tas ut under planskedet. Bygglovs kostnader tas ut vid bygglovgivning.

Planbeskrivningens rättsverkan

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande för hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

MEDVERKANDE

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



SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

Denis Nähring
Planeringschef

Karin Jern
Planarkitekt

Erik Hallgren

6 Mark- och exploateringsingenjör