

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA OCH FOTBOLLSPLAN VID UGGLUMSLEDEN, SÄVEDALEN



Granskningshandling
Upprättad 2025-12-16
Diarienummer KS/2023:827



PARTILLE KOMMUN

Vad är en planbeskrivning

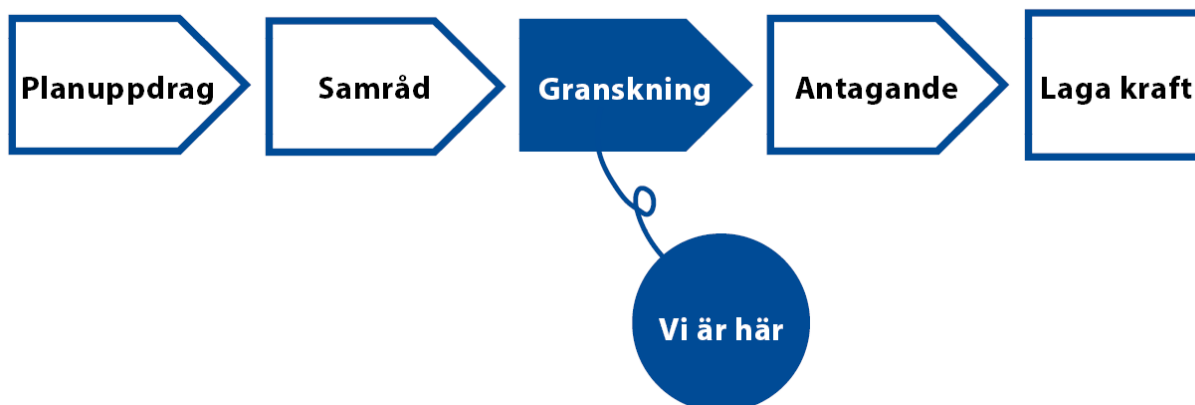
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 vara vägledande.

Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget är nu utsänt för granskning.





Planinformation

Ärendeinformation

Namn	Förskola och fotbollsplan vid Ugglumsleden, Sävedalen
Diarienummer	KS/2023:827
Kommundel	Sävedalen
Kommun	Partille kommun
Län	Västra Götaland Län
Planförfarande	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen, 2024-03-06, §40
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen, 2024-03-06, §40
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen, 2024-03-06, §40
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige
Preliminär tidplan	Samråd Kvartal 3 2025 Granskning Kvartal 4 2025 Antagande Kvartal 2 2026

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta inkl. illustration och grundkarta, 2025-12-16 Planbeskrivning (denna handling), 2025-12-16 Fastighetsförteckning, 2025-11-11 Undersökning om betydande miljöpåverkan (checklista), 2025-06-16 Samrådsredogörelse, 2025-12-16
Utredningar och underlag	VA, dagvatten, skyfall, släckvattenutredning, Cowi, 2025-11-17 PM Geoteknik, Geotechnica, 2025-10-07 Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Geotechnica, 2024-11-29 Miljöteknisk undersökningsrapport, Geotechnica, 2024-11-21 Bullerutredning, Efterklang, 2025-01-28 Trädinventering, Svensk Naturförvaltning, 2025-04-11

Innehåll

1.	Inledning	7
1.1.	Syfte	7
1.2.	Bakgrund	7
1.3.	Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden	7
1.4.	Planförslag i korthet	8
1.5.	Genomförandetid	9
2.	Planeringsförutsättningar	9
2.1.	Tidigare ställningstagande	9
2.1.1	Översiktsplan	9
2.1.2	Gällande detaljplan	9
2.1.3	Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000	10
2.2.	Områdets förutsättningar	11
2.2.1	Mark och natur	11
2.2.2	Befintlig bebyggelse	12
2.2.3	Kulturmiljö och fornlämningar	12
2.2.4	Infrastruktur och tillgänglighet	12
2.2.5	Teknisk försörjning	13
3.	Planförslag	13
3.1.	Utformning	13
3.1.1	Friytor och rekreation	14
3.1.2	Trafik	14
3.1.3	Teknisk försörjning	15
3.1.4	Belysning	16
3.2.	Utredningar	17
3.2.1	VA, Dagvatten, Skyfall, Släckvattenutredning	17
3.2.2	Geoteknik	21
3.2.3	Markföroreningar	24
3.2.4	Buller	26
3.2.5	Inventering av träd	29
3.3.	Motiv till reglering	32
3.3.1	Användning av mark och vatten	32

3.3.2	Egenskapsbestämmelser	33
3.3.3	Genomförandetid.....	35
4.	Genomförande.....	35
4.1.	Mark- och utrymmesförvarv	35
4.1.1	Skyldighet inlösen, huvudman	35
4.2.	Fastighetsrättsliga frågor	35
4.2.1	Förändrad fastighetsindelning	36
4.2.2	Rättigheter och avtal.....	37
4.3.	Tekniska frågor.....	38
4.3.1	Tekniska åtgärder.....	38
4.3.2	Utbyggnad allmän plats	39
4.3.3	Utbyggnad vatten och avlopp	40
4.3.4	Anläggning utanför planområdet.....	40
4.4.	Ekonomiska frågor.....	40
4.4.1	Planavgift	40
4.4.2	Bygglöskostnader	40
4.4.3	Inlösen.....	40
4.4.4	Förrättningskostnader.....	40
4.4.5	Exploateringskostnader	41
4.4.6	Geoteknik	41
4.4.7	Kostnader utbyggnad av allmän plats.....	41
4.4.8	Drift allmän plats.....	41
4.4.9	Drift vatten och avlopp.....	41
4.5.	Organisatoriska frågor	41
4.5.1	Huvudmannaskap	41
4.5.2	Markanvisningsavtal	42
4.5.3	Marköverlåtesleavtal.....	42
4.5.4	Tidplan	42
5.	Konsekvenser och överväganden.....	42
5.1.	Lämplighetsbedömning	42
5.2.	Nollalternativ.....	43
5.3.	Sociala konsekvenser.....	43
5.3.1	Barnperspektiv	44

5.4.	Ekonomiska konsekvenser	44
5.5.	Miljökonsekvenser	44
5.5.1	Undersökning om betydande miljöpåverkan	44
5.5.2	Miljökvalitetsnormer (MKN).....	44
6.	Medverkande	45



1. Inledning

1.1. Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en förskola med minst 6 avdelningar och tillhörande ytor för utomhuslek, parkering och varutransporter samt att möjliggöra en fotbollsplan med belysning och konstgräs.

1.2. Bakgrund

I Sävedalen finns det behov av att tillskapa en ny förskola med 6 avdelningar. Ugglumsledens förskola består idag av tillfälliga lokaler och för att möjliggöra en permanent förskola på platsen krävs det att en ny detaljplan tas fram. Intill förskolan finns det idag en fotbollsplan som avses att rustas upp med konstgräs och belysning, vilket också kräver en ny detaljplan. För att få till en bra helhetslösning på platsen omfattar planområdet både förskola och fotbollsplan samt befintlig markparkering och anslutande gång- och cykelväg (gc-väg) i norr.

Kommunstyrelsen gav 2024-03-06 § 40 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för förskola och fotbollsplan vid Ugglumsleden, Sävedalen samt att genomföra samråd och granskning av planförslaget.

Platsen anses vara lämplig för förskole- och idrottsverksamhet utifrån att det idag finns befintliga verksamheter på platsen och är beläget i ett centralt läge i Sävedalen med närhet till bland annat bostäder, flera sport- och aktivitetsytor samt gc-väg och övrig infrastruktur. Under planarbetet har bland annat utredningar avseende geoteknik, markmiljö, dagvatten samt buller tagits fram för att säkerställa markens lämplighet för de planerade verksamheterna på platsen.

1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 2,2 hektar och ligger i Sävedalen, precis norr om Ugglumsleden i anslutning till Vallhamra idrottsplats. Befintliga fastigheter inom området är delar av Ugglum 14:23, Puketorp 1:3 och Ugglum 14:1 som ägs av Partille kommun. Även fastigheten Ugglum 14:171 ingår, vilken ägs av Partillebo.



Figur 1. Den gulstreckade linjen utgör ungefärligt läge för planområdet.

1.4. Planförslag i korthet

Planförslaget möjliggör för uppförande av en ny, permanent förskola. Vidare skapas förutsättningar för en fullstor fotbollsplan med belysning och konstgräs. Förskolan planeras uppföras i två plan med en tillhörande förskolegård. Förskolan kommer inrymma cirka 140 barn fördelat på sex avdelningar. Förskolans fotavtryck regleras till en största byggnadsarea om 800 kvadratmeter och den maximala nockhöjden regleras till 12 meter. Utöver huvudbyggnad möjliggörs komplementbebyggelse upp till en byggnadsyta om 90 kvadratmeter. Den befintliga parkeringen inom planområdet planläggs som parkering för att säkerställa dess fortsatta användning.



Figur 2. Illustrationsplan över planområdet och dess omgivning.

1.5. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplan och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger.

2. Planeringsförutsättningar

2.1. Tidigare ställningstagande

2.1.1 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekad som Blandstad – Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen.

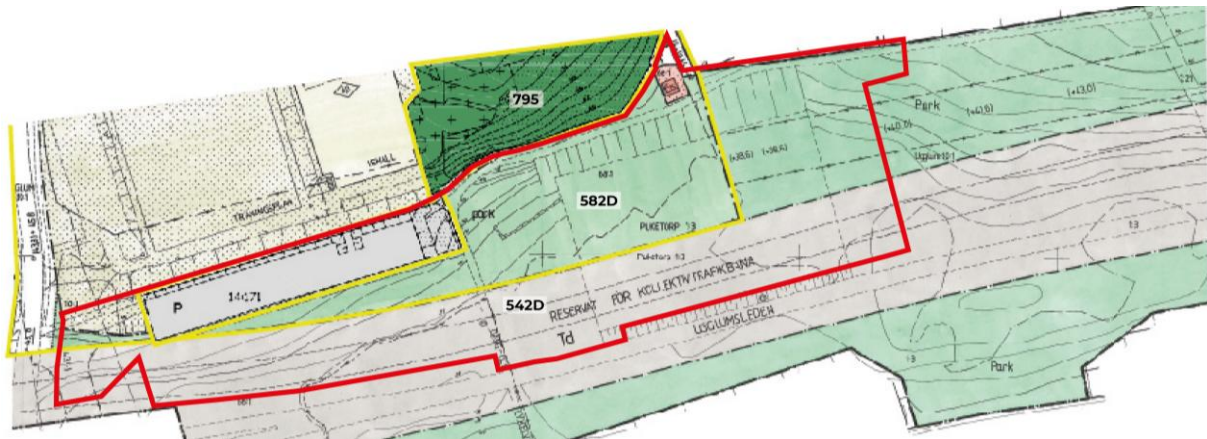
2.1.2 Gällande detaljplan

Området är sedan tidigare planlagt som parkering [P], park [Park], trafik [Td] i följande detaljplaner:



- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av område söder om Vallhamra idrottsplats (542D), laga kraft 1980.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av område söder om Vallhamra idrottsplats (582D), laga kraft 1982.
- Ändring av detaljplan för Vallhamra idrottsplats mm (795), laga kraft 2012.

Planernas genomförandetid har gått ut. Om planförslaget antas och får laga kraft upphör tidigare del av detaljplanerna att gälla inom aktuellt planområde men fortsätter att gälla som tidigare utanför.



Figur 3. Gällande detaljplaner med ungefärlig markering av aktuellt planområde i rött.

Planprogram

Området ingår i Planprogram för Partille Eco Park - Utveckling av centrala Sävedalen i Partille kommun (godkänt 2018). I planprogrammet är planområdet utpekad som Aktivitetstorg.

2.1.3 Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, strandskydd eller Natura 2000.

2.2. Områdets förutsättningar

2.2.1 Mark och natur

Området utgörs till största del av öppen mark i form av en fotbollsplan och öppna gräsytor i östra delen. Centralt i norr växer en trädunge på båda sidor om den gc-väg som löper genom området, och söder där om ligger Vallhamra förskola. I den västra delen finns en större parkering.



Figur 4. Vänster bild är vy från norr mot befintlig parkering och förskolebyggnad. Höger bild är vy från norr mot befintlig fotbollsplan och förskolebyggnad.

En trädinventering av trädungen är genomförd som underlag till planförslaget (Svensk Naturförvaltning AB, 2024). Inom planområdet identifierades tre särskilt skyddsvärda träd (tre ekar), ytterligare ett så kallat värdefullt träd (en ek) samt sju grova träd (fyra ekar, två almar och en lönn). Läs mer under rubrik 3.2.5 Inventering av träd.

Geotekniska förutsättningar

Detaljplaneområdet är till stor del relativt plant med en svag lutning åt söder med markytanivåer mellan cirka +28 och +33. Norra änden av området avviker dock från detta där markytan stiger brantare upp till marknivåer på mellan cirka +33 och +38. Jordlagerföljden inom detaljplaneområdet utgörs generellt av mulljord ovan fyllning på torrskorpelera som underlagras av lera som via friktionsjord vilar på berg. Enligt utförda undersökningar ligger djup till fast botten (berg eller fastare friktionsjord) på mellan cirka 10 och 27 meter under markytan med generellt ökande djup åt söder. Vid den norra plangränsen, i områdets centrala del förekommer berg i dagen. Leran i området klassificeras som kvicklera och är därmed mycket känslig för störning.



Grundvattennivån i området bedöms generellt ligga på ca 1 meters djup under markytan, men varierar med årstid och nederbörds mängd. Enligt markradonkartan är detaljplaneområdet ett lågriskområde med hänsyn till radonhalt.

I området väster om Vallhamravägen bedöms totalstabiliteten som tillfredställande och uppfyller gällande krav och normer för befintliga förhållanden. Öster därom bedöms dock totalstabiliteten ej vara tillfredställande för befintliga förhållanden.

Fingösabäcken meandrade tidigare från väst till öst genom detaljplaneområdet, men på 1970-talet kulverterades bäcken samtidigt som bäckravinerna fylldes igen. Då detta är utfört i geologisk närtid bedöms sättningar fortfarande pågå i området.

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till planförslaget. Resultatet beskrivs under rubrik 3.2.2 Geoteknik.

2.2.2 Befintlig bebyggelse

Planområdet består idag av en förskola och fotbollsplan. Förskolan är uppförd i baracker och har endast tillfälligt bygglov. Norr om planområdet ligger Vallhamra idrottsplats, som omfattar en ishall, en idrottshall samt två fotbollsplaner, varav den ena är omgiven av en löparbana. Söder om planområdet, på andra sidan Ugglumsleden, ligger ett villaområde uppfört under 1960-talet.

2.2.3 Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inga nu kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

2.2.4 Infrastruktur och tillgänglighet

Planområdet ligger längs med Ugglumsleden. Antal trafikrörelser förbi planområdet längs Ugglumsleden år 2024 är 1 540 per dygn (enligt mätning genomförd 22 – 30 oktober 2024). Prognosår 2040 beräknas antal trafikrörelser bli 1 778. Andel trafik är betydligt högre längs den västra delen av Ugglumsleden, som inte passerar planområdet. När leden byggdes fanns en förväntan om att leden skulle fortsätta österut, men anslutningen byggdes aldrig ut vilket gör att trafikleden idag slutar i en tvär kurva där trafiken leds över på villagator.

Närmsta busshållplats ligger cirka 200 meter söderut, på andra sidan Ugglumsleden, vid Oxledsvägen. Möjligheten att anlägga en ny busshållplats i anslutning till planområdet utreds för närvarande.

Norr om planområdet finns en gc-väg som är inkluderad i cykelvägnätet för de centrala delarna av Partille. Det finns långsiktiga planer på en ny trafikseparerad gc-väg längs Ugglumsledens södra sida.

2.2.5 Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt VA. Dagvatten och spillvatten avleds genom en befintlig förbindelsepunkt till de kommunala huvudledningarna i Ugglumsleden. Den befintliga förskolan är ansluten till kommunalt dricksvatten genom en servisleddning med okänd dimension strax norr om byggnaden. Huvudledningen som försörjer den befintliga förskolan är en 63 PE ledning i Vallhamravägen strax norr om planområdet.

Avfall

Väldimensionerade avfallsutrymmen, som motsvarar behovet för att kunna mellanlagra avfall enligt gällande tömningsintervaller, behöver inrymmas i planerad verksamhet.

El och Tele/fiber

Skanova har ledningar som korsar förskolegården i nord-sydlig riktning. Skanova äger och driver fiber- och kopparnät som täcker hela Sverige, och säljer nätkapacitet till Telia Sverige såväl som andra Internetleverantörer och teleoperatörer i Sverige.

Partille Energi har servis- och matarledningar inom planområdet som förser befintlig förskola med ström. Kapacitet för fortsatt elförsörjning bedöms finnas i närliggande nätstation.

3. Planförslag

Planförslaget möjliggör för uppförande av en ny, permanent förskola. Vidare skapas förutsättningar för en fullstor fotbollsplan med belysning och konstgräs. Förskolan planeras uppföras i två plan med en tillhörande förskolegård. Förskolan kommer inrymma cirka 140 barn fördelat på sex avdelningar. Förskolans fotavtryck regleras till en största byggnadsarea om 800 kvadratmeter och den maximala nockhöjden regleras till 12 meter. Utöver huvudbyggnad möjliggörs komplementbebyggelse upp till en byggnadsyta om 90 kvadratmeter. Den befintliga parkeringen inom planområdet planläggs som parkering för att säkerställa dess fortsatta användning.

3.1. Utformning

Den nya förskolan ersätter de tillfälliga barackerna. Förskolebyggnaden planeras uppföras i två plan. Norr och väster om förskolan planeras utomhus-/lekmiljöer för förskolebarnen. Hämtning/lämning planeras vid befintlig parkering.

Fotbollsplanen kommer utökas till en fullstor plan (11 mot 11). Längs norra långsidan kommer en utschaktning av slänten ske. Därefter kommer stödmur uppföras längs hela långsidan och en bit av östra kortsidan.

3.1.1 Friytor och rekreation

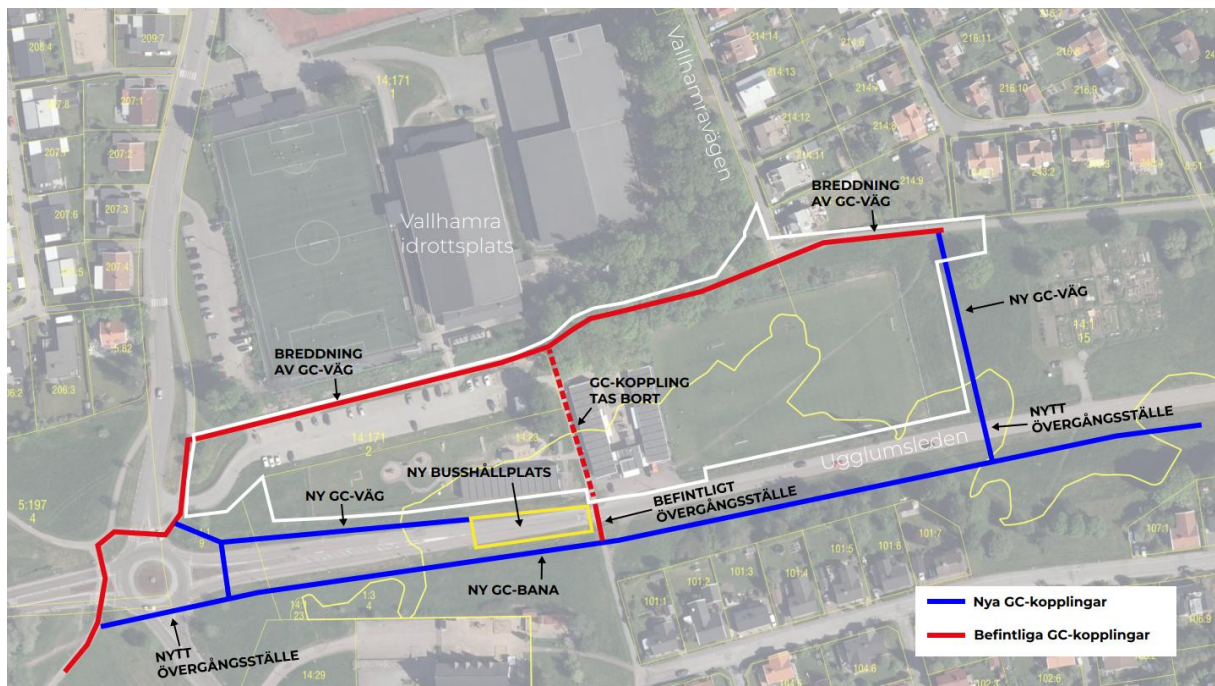
Inom förskoleområdet kommer cirka 7 000 kvadratmeter vara tillgängligt som friyta för förskolebarnen. Vid 140 barn innebär det cirka 50 kvadratmeter friyta per barn, vilket följer Boverkets rekommendationer om minst 40 kvadratmeter friyta per barn.

Fotbollsplanen planläggs som kvartersmark men kommer vara tillgänglig för allmänheten vid de tider som det inte är någon match eller träning.

3.1.2 Trafik

Trafiksystem

Trafiksystemet för motorfordon förblir likadant som nuläge. En busshållplats utformad som en enkel stopphållplats planeras att byggas i direkt anslutning till förskolan. Gc-vägen rakt igenom planområdet i nord-sydlig riktning utgår och ersätts av en gc-väg öster om fotbollsplanen. Övergångsställen planeras vid den nya cykelvägen samt vid entré till förskolan väster om fotbollsplanen. En gc-väg längs med Ugglumsleden södra sida ska anläggas och den samplaneras med detaljplanens utbyggnad. En cykelöverfart samt övergångsställe planeras längst i väster över Ugglumsleden och en gångbana på Ugglumsledens norra sida fram till den nyplanerade busshållplatsen. Gc-vägarna samt Ugglumsleden är utanför planområdet, men är relevanta att beskriva i detaljplanen då de ingår i trafiksystemet. Busshållplatsen och gångbanan norr om Ugglumsleden kommer att anläggas först i samband med att förskolan byggs.



Figur 5. Gång- och cykelkopplingar inom och i anslutning till planområdet.



Längs med Ugglumsleden i höjd med entrén till förskolan planeras en ficka för parkering för rörelsehindrade samt en lastzon för leveranser och avfallshantering. Parkering till fotbollsplanen samt förskolan planeras på den befintliga parkeringen nordväst om förskolan. Hämta/lämna till förskolan sker på samma parkering, men några av platserna kan bli öronmärkta för detta ändamål under rusningstid.

Trafiksäkerhet

Övergångställen i plan planeras direkt öster om fotbollsplanen samt direkt väster om fotbollsplanen. Övergångställen behöver hastighetssäkras med fartgupp med kollektivtrafikanpassade ramper. Övergångstället öster om fotbollsplanen ansluter till en ny gc-väg längs med östra kortsidan om fotbollsplanen som ska ersätta den tvärlänk som idag går rakt igenom den planerade förskolebyggnaden.

Tillgänglighet

Den nya gc-vägen öster om fotbollsplanen får en stor lutning på omkring 9 % i cirka 45 meter. Det är mycket brantare än godkänd normalstandard. Skisser har tagits fram för att få ner lutningen, men det blir en lång och kurvig omväg med små radier som trafikverket på Partille kommun bedömer bli mindre attraktiv för cyklister än brant lutning en kort sträcka. Standarden är inte sämre än på tvärkopplingen som finns idag. En mer tillgänglig gc-väg finns vid cirkulationsplatsen väster om planområdet.

3.1.3 Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Befintliga ledningar för dagvatten- och spillvatten längs med Ugglumsleden samt de som korsar förskolegården och parkering i nord-sydlig riktning avses finnas kvar i befintligt läge. Dessa skyddas genom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar (U-område). Ledningarna som korsar planerad fotbollsplan i nordöstra hörnet avses dras om för att undvika att de ligger under fotbollsplanen. Den nya dragningen studeras vidare i samband med projektering men säkerställs på plankartan med u-område.

El och fiber

Fiberledningar som korsar förskolegården kommer behöva flyttas för att undvika konflikt med placering av förskola. Den nya dragningen säkerställs på plankartan med u-område. Partille Energis ledningar som idag korsar fastigheten raderas innan byggnationen via att ändra matningarna i området. Kapacitet för elförsörjning bedöms finnas i närliggande nätstation.

Avfall

Planerad förskola kommer förses med ett miljörum som motsvarar behovet att kunna mellanlagra avfall enligt gällande tömningsintervaller.



3.1.4 Belysning

Den planerade fotbollsplanen är tänkt att förses med belysning för att möjliggöra nyttjande även under kvällstid. Belysningsstolparna kommer vara minst 6 meter, förses med LED-belysning och placeras ut längs planens långsidor, tre stolpar per sida. Ett liknande exempel avseende belysning är Jonsereds IP.



Figur 6. Jonsereds IP - Liknande belysningsstolpar kan komma att uppföras vid planerad fotbollsplan. Bild från Google maps.

Generellt kan idrottsanläggningar medföra risk för ljusstörningar i sitt närområde under den tid på dygnet då anläggningen är i bruk. Ljusstörning är en väldigt individuell upplevelse och kan förekomma trots att ljusberäkningar inte visar några risker. Detta kan bero på utformning av fönster/byggnader, störande reflexer från andra ytor eller individens känslighet till exempel på grund av nedsatt synförmåga.

Genom att LED-belysning kommer användas i detta fall möjliggörs en mer precis styrning av ljuset än vid användning av mer konventionella ljuskällor, som har betydligt mer spilljus. Om närboende ändå skulle uppleva stora ljusstörningar finns möjlighet till mekanisk avskärmning av belysningen.



Figur 7. Närbild på specialtillverkad mekanisk avskärmning.

3.2. Utredningar

3.2.1 VA, Dagvatten, Skyfall, Släckvattenutredning

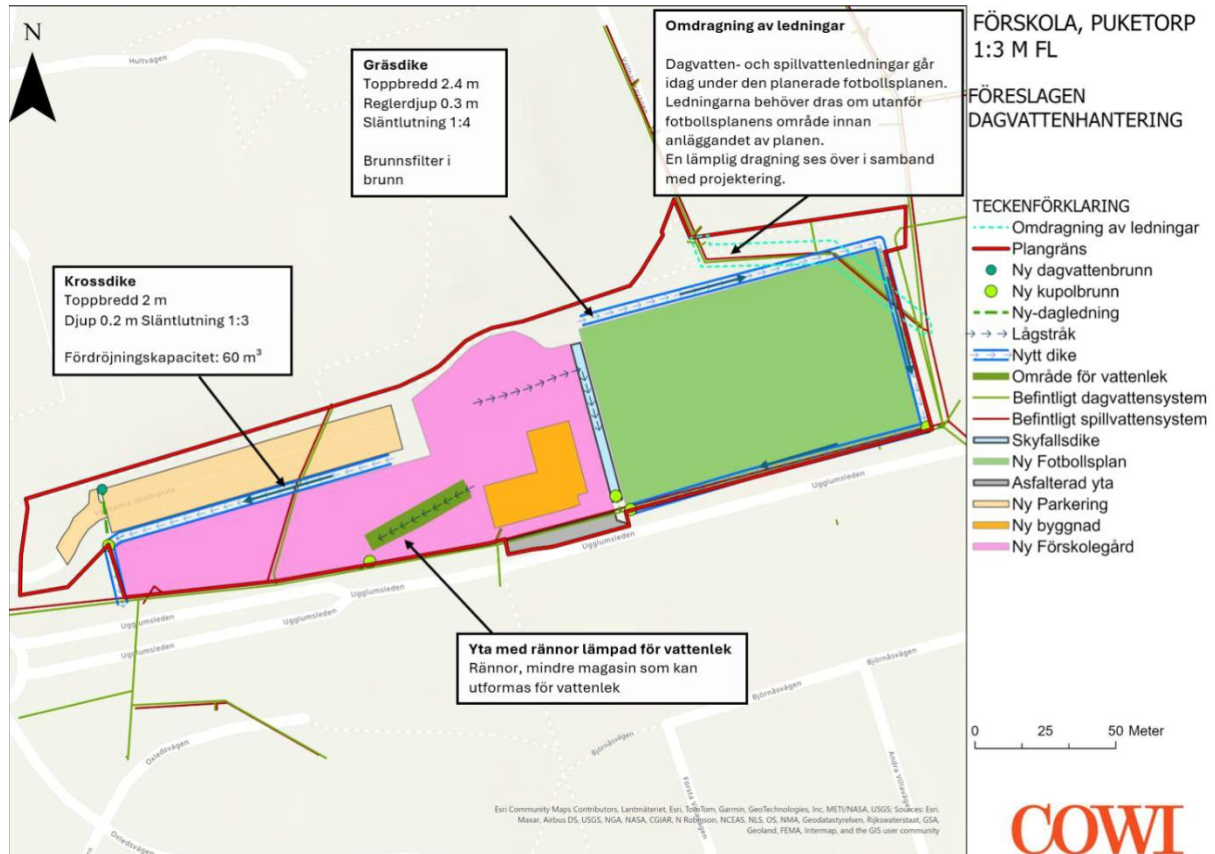
En VA-, dagvatten-, skyfall- och släckvattenutredningen har tagits fram som underlag till detaljplanen (Cowi, 2025-10-01). Nedan återges föreslagen hantering samt slutsatser och rekommendationer från utredningen.

Ett förslag på dagvattenhantering inom planområdet redovisas i figur 8. Dagvatten från taktytor, asfalterade ytor samt den befintliga naturmarken föreslås ledas mot ett dike. Byggnadens norra sida föreslås avvattnas genom trög avledning till skyfallsdiket, och därefter vidare via en kupolsilsbrunn från diket till den dagvattenledningen i Ugglumsleden. Mellan skolområdet och parkeringen, föreslås ett dike som hanterar dagvatten och leder det vidare mot västra sidan. Vatten från den västra delen av byggnaden rinner också i riktning mot Ugglumsleden. Innan stängsel föreslås en kupolsilsbrunn, då området är avsett att användas för vattenlek för förskolebarn. Vid skyfall ska dock vattnet kunna fortsätta genom skolgården mot Ugglumsleden slutligen rinna ner i diket. Konstgräsytan föreslås avledas med trög avledning ytleddes till kupolbrunnar och genom dagvatten-ledningar anslutas till ett huvudledningen i Ugglumsleden. Konstgräsytan utformas med en lutning på 1 % från norr mot söder. På norra sidan av planen anläggs ett L-stöd, och bakom detta föreslås ett dike för att samla upp vatten från den norra sidan. Diket fortsätter österut längs planens norra sida och svänger sedan söderut, där det löper längs hela planens bredd ner till den södra långsidan. En kupolsilsbrunn placeras i mitten av den östra sidan för att ta emot en del av avrinnings-vattnet, och diket avslutas med ytterligare en kupolsilsbrunn i det sydvästra hörnet, där vattnet leds vidare till huvudledningen i Ugglumsleden.

Servisledningen föreslås få en begränsad kapacitet som motsvarar avrinning från fastigheten vid ett 5-årsregn utan klimatfaktor (se Tabell 4 i avsnitt 5.4). Genom att skapa ytliga och tröga avledningsvägar

från byggnad, parkeringsytan, asfalterade ytor och konstgräsplanen till exempel genom mindre diken eller specifik stensatta ytor kan viss fördröjningsvolym skapas.

Det första dagvatten som avrinner från ytor kallas för first flush och är det mest förorenade dagvattnet. Detta flöde kommer att ha möjlighet att renas i föreslagna ytliga lösningar.



Figur 8. Föreslagen utformning av dagvattenhantering på förskolan och fotbollsplanen.

Föreslagen höjdsättning på förskoleområdet

Förskoleområdet rekommenderas att höjdsättas och jämnas ut i trappade etapper, utformade så att barn kan leka bland dessa. Detta då förskoleområdet idag har en översiktlig lutning på 10%. För att kunna samla in dagvattnet mot en och samma anslutningspunkt kan en av dessa etapper ha ett lågstråk i form av regnrabatter och rännor som leder dagvattnet österut. Utmed detta stråk kan anläggningar för vattenlek integreras, som aktiverar barnens sinne för utforskning och samspel med naturen.

Färdig golvnivå behöver utifrån tillgänglighetskrav ligga på högst +29,80 m. Via en korrekt framtagen höjdsättning avrinner vatten på omkringliggande ytor mot skyfallsdike som föreslås i illustrationsplanen.



För att möjliggöra en färdig golvnivå på +29,80 m bör marknivån närmast huslivet utformas till cirka +29,60 m. Då säkerställs en nivåskillnad om 0,2 m mellan marknivån närmst huslivet och färdig golvnivå. Det skapar även förutsättningar att få till en lutning om 5 % inom 3 meters avstånd från byggnaden (enligt rekommendationer från Svenskt Vatten P105 och Boverket).

Konstgräsplan

Mikroplaster från konstgräsplaner kan spridas till omgivande miljö genom regnvatten som sköljer bort granulat och fibrer. Installation av brunnsfiler nedströms konstgräsplan är nödvändigt för att kunna begränsa spridning av mikroplaster nedströms. Förslaget dike runt planen blir som en barriär för att förhindra spridning av granulat och filter kan fånga upp mikroplaster. Bark, träfiber, zeolit, polypropen, torv, aktivt kol och järnhydroxid är exempel på filtermaterial som kan användas som filter i brunn. En brunn med filter behöver slamsugas regelbundet på samma sätt en vanlig rännstensbrunn. Filtermaterialet behöver bytas ut ett till fyra gånger om året beroende på hur förorenat dagvattnet är. Hanteringen av förbrukat filtermaterial bör anpassas efter typ och föroreningsinnehåll, lämpligen identifierat genom kemiska analyser. Filtrets typ och föroreningsinnehåll styr vilken avfallshantering som lämpar sig: förbränning eller deponering. Det kan behöva hanteras som miljöfarligt avfall.

Parkering

Parkeringsytan föreslås att höjdsättas så att ytledes avledning av dagvatten sker söderut mot ett dike, som anläggs längs med parkeringens södra kant. Där det är möjligt bör dagvatten avledas ytledes exempelvis genom stensatta ytor med grusfogar.

Enligt riktlinjerna för olje-, slam- och fettavskiljare i Partille kommun (Fastställd av bygg- och miljönämnden 2018-12-11, § 71 Gäller fr.o.m. 2019-01-01) räknas en parkeringsyta utomhus med fler än 30 platser som en verksamhet som behöver avvattnas till olje- och slamavskiljare.

Användning av oljeavskiljare för dagvatten är främst som ett katastrofskydd mot oljespill och för en effektiv avskiljning krävs höga koncentrationer av olja. Det är därför installation av oljeavskiljare på aktuell parkering i planområdet inte rekommenderas utan användning av andra typer av reningsanläggningar bedöms vara effektivare.

Om oljeavskiljare ändå väljs, är det viktigt att utformningen möjliggör en så effektiv slamavskiljning som möjligt. En bypass-ledning måste installeras för att leda om stora dagvattenflöden förbi oljeavskiljaren för att förhindra genomspolning.

Slutsatser och rekommendationer

- Vid ett skyfall kommer det överskottet vatten som inte rymmer i dagvattensystemet att avrinna söderut mot ett befintligt dike längs med Ugglumsleden. En exploatering enligt planförslaget kommer inte att påverka översvämningssituationen på Ugglumsleden vare sig negativ eller positiv på grund av att planområdets storlek är mycket liten jämfört med avrinningsområdet till Ugglumsleden.



- De nya höjdsättningsplanerna minskar översvämningensrisken på norra sidan, då vattnet leds mot det nya skyfallsdiket på östra sidan. Dock bör marknivåerna i närheten av de nya byggnaderna utformas till cirka +29,60 meter för att uppnå en önskad lutning på 5 % inom 3 meter från byggnaden. I sydvästra hörnet ligger höjderna på cirka +29,50 meter, vilket skapar en lågpunkt. Detta bör studeras vidare i nästa skede.
- Utloppet från planområdet bör begränsas till ca 125 l/s (dimensionerande avrinning med befintlig markanvändning och utan klimatfaktor). För att kunna uppnå en fördröjningskapacitet inom planområdet rekommenderas att anlägga tröga avledningsvägar till exempel genom krossdike/makadam dike på parkeringsyta, stensatta ytor med grusfogar lågstråk med regnrabatter och vattenlekar inom förskole gården. Dagvatten från fotbollsplanen leds till brunnsfilter som installeras i enstaka rännstensbrunnar strax efter fotbollsplanen.
- Rening av dagvatten genom föreslagna dagvattenlösningar bedöms vara tillräckligt för att minska föroreningsbelastningen från planområdet jämfört med idag och inte påverka MKN i recipienten negativt. Föroreningsmodellering visar på att samtliga föroreningshalter efter rening understiger befintliga nivåer och riktvärden enligt Partille kommuns dagvattenstrategi.
- Redan idag är framkomligheten till och från planområdet under ett skyfall begränsad österifrån genom Ugglumsleden. Utifrån utförd analys kommer inte detta påverkas vare sig negativ eller positivt efter exploatering. Framkomligheten till planområdet kan även i framtiden ske västerifrån genom Ugglumsleden alt. Hultvägen-Vallhamra idrottsplats.
- Räddningstjänsten bedömer att ytterligare en brandpost bör installeras inom detaljplanområdet för att uppfylla det avstånd om 150 meter mellan brandposter enligt krav från svenskt vattens publikation P114. Släckvatten bedöms huvudsakligen stanna kvar i byggnaden vid en brand men det släckvatten som avrinner utanför byggnaden kommer att nå rännstensbrunnar och samlas i dagvattensystemet vid byggnaden. En avstängningsanordning behöver finnas strax uppströms förbindelsepunkten till dagvatten för att kunna stoppa släckvatten från att nå kommunens dagvattenledning i Ugglumsleden. Ett annat alternativ är att skapa en låg länt yta vid projekteringskede och låta släckvatten samlas där. I vilket fall behöver släckvatten omhändertas och ytan/dagvattenledningar saneras innan dessa kan användas igen.
- Exploatering enligt planförslaget bedöms kunna bidra till flera ekosystemtjänster till exempel de reglerande funktionerna som 'Vattenrening' med också 'Klimatanpassning' och 'Skydd mot extrema väder. I fortsatt arbete bör höjdsättningen studeras i detalj så att föreslagen dagvattenhantering är möjlig samt att skyfall kan hanteras utan att skada planerad bebyggelse.



- Kapacitet på befintligt spill- och dagvattensservisledning behöver undersökas närmare för att kunna säkerställa tillfredställande funktion av dessa. Inmätningar av servitut och brunnar är nödvändiga för få en komplett bild av ledningarnas funktion och kapacitet.
- Omdragning av ledningar hanteras i projekteringsskedet. Viktigt att ta hänsyn till de geotekniska förutsättningarna.

3.2.2 Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Geotechnica, 2025-10-07). Nedan återges kommentarer och rekommendationer från utredningen.

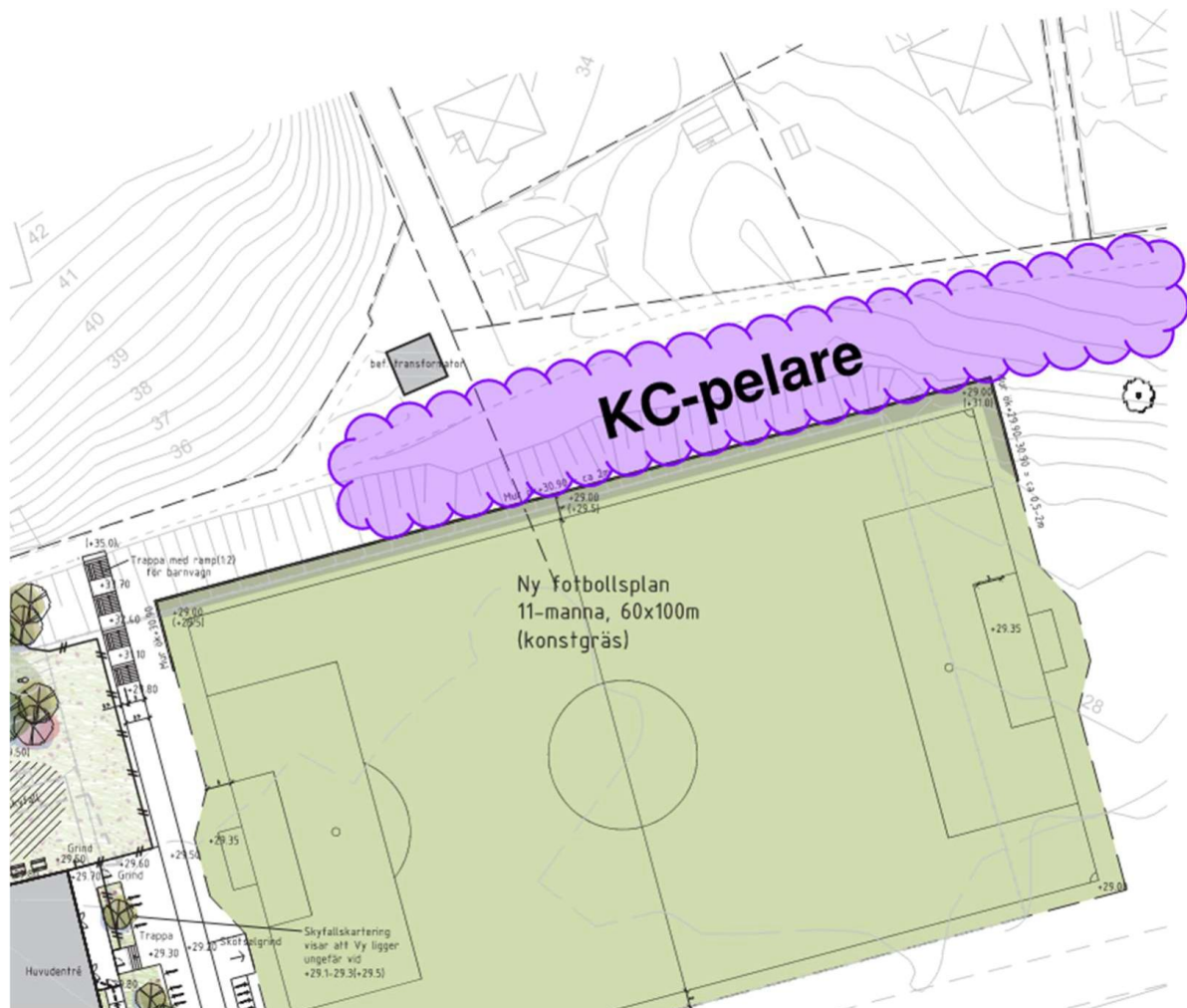
Stabilitet

Leran i aktuellt område är högsensitiv och klassificeras som kvicklera utmed djupet. Detta har stor betydelse för bedömning av lerans eventuella hållfasthetsnedsättning vid störningseffekter på leran som t ex pålning, spontning, skredrörelser m m. I området väster om Vallhamravägen (sektion A & E) bedöms totalstabiliteten som tillfredställande och uppfyller gällande krav och normer enligt IEG rapport 4:2010. Detta är fallet för såväl befintliga förhållanden som planerade förhållanden enligt skissförslaget tillsammans med en höjd markyta på 0,5 m, placerad minst gynnsamt ur stabilitetssynpunkt.

Totalstabiliteten i denna del av området bedöms vara tillfredställande för en utbredd last upp till maximalt 10 kPa, placerad minst gynnsamt ur stabilitetssynpunkt, vilket motsvarar en uppfyllnad på ca 0,5 m.

I området i höjd med Vallhamravägen och öster därom (sektion B & C) bedöms totalstabiliteten ej vara tillfredställande och uppfyller ej gällande krav och normer enligt IEG rapport 4:2010. Detta är fallet för såväl befintliga förhållanden som planerade förhållanden enligt skissförslaget. För att uppnå erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott krävs stabilitetshöjande åtgärder. I fallet med en fullstor fotbollsplan enligt skissförslaget, så föreslås att KC-pelare installeras i leran i slänten norr om fotbollsplanen för att uppnå erforderlig säkerhet.

KC-pelare med en täckningsgrad på 29 % och en utbredning om ca 15 m tvärs slänten som installeras ned till fast botten bedöms resultera i tillfredställande säkerhet, se Figur 9. Detta alternativ rekommenderas för att undvika utläggande av massor på fotbollsplanen, vilket riskerar att generera oacceptabla sättningar.



Figur 9. Inom lilamarkerat område föreslås geotekniska åtgärder att genomföras.

Installation av KC-pelare i slänten ska göras med mycket stor försiktighet. Inför installation ska en arbetsberedning upprättas för att säkerställa att godtagbar säkerhet uppnås under utförandefasen. Ett kontrollprogram med noggrann övervakning av markrörelser och portryck i samband med installationen ska också upprättas.

Fyllnadsmassorna i området kan eventuellt utgöra hinder för installation. Risken kopplat till hinder i marken kan minskas med användande av små pelardiametrar, alternativt att fyllnaden schaktas undan innan installation. Ledningar förekommer inom området för KC-pelarna, vilket behöver tas hänsyn till vid installation.

Planerad stödmur utmed östra kortsidan har en höjdskillnad mellan ca 0,5–1,5 m, vilket innebär att inga problem med totalstabilitet föreligger.



VA-schakt

Stabilitetsanalys för framschaktning av befintliga VA-ledningar utmed Ugglumsleden visar att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott ej uppnås med öppna schaktslänter. Det bedöms därav att spont erfordras vid framtida underhållsarbete.

Sekundärskred

Leran i området är högsensitiv med förekomst av extrem kvicklera (sensitivitet > 200). Detta innebär att ett initialt skred utanför planområdet riskerar att sprida sig in i planområdet. Stabilitetsberäkning söder och öster om planområdet (sektion F) visar att erforderlig säkerhetsfaktor enligt Göta älvutredningen rapport 32, för ett initialt skred som riskerar att få sekundär påverkan uppnås.

Allmänt

Ett alternativ för att minska omfattningen av föreslagna åtgärder eller potentiellt visa att åtgärder ej erfordras är att utföra en fördjupad stabilitetsutredningen. En fördjupad stabilitetsutredning innebär att kompletterande geotekniska undersökningar utförs, vilket innebär att en lägre säkerhet mot stabilitetsbrott kan godtas. Vid lokala schakter och uppfyllnader ska stabilitetsförhållandena kontrolleras. Vid schaktning under grundvattenytan bör grundvattensänkning endast ske lokalt med länshållning direkt i schaktgrop.

Sättningar

Jordlagerföljden i detaljplaneområdet utgörs till största del av sättningsbenägen lera. Varierande mäktigheter innebär också risk för differenssättningar. I samband med framtida detaljprojektering behöver det säkerställas att skadliga sättningar ej uppkommer.

För att undvika att höjningen och utvidgningen av fotbollsplanen resulterar i betydande sättningar rekommenderas att last från ny fyllning kompenseras med lättfyllnad. Erforderliga mängder lättfyllnad tas fram i samband med framtida detaljprojektering. För att minimera sättningar kan jordförstärkning i form av t.ex. kalkcementpelare installeras i leran. Jordförstärkning med kalkcementpelare medför högre hållfasthet och deformationsmodul i leran, vilket reducerar sättningar och förbättrar stabiliteten.

Förstärkning med kalkcementpelare förbättrar även släntstabiliteten vid mindre schaktningsarbeten såsom nedgrävning av ledningar och tillfälliga schakter. Permanent grundvattensänkning får ej utföras, då det bedöms medföra långtidsbundna sättningar.

Grundläggning

Grundläggning av ny förskola bedöms med hänsyn till risk för skadliga sättningar behöva utföras på pålar ned till berg. Exakt grundläggningsmetod beslutas dock vid framtida detaljprojektering när alla förutsättningar gällande konstruktion, laster och byggnadens sättningskrav är fastställda. På grund av risk för pågående sättningar bör påhängslaster på pålar beaktas.

Grundläggning av ledningar mellan byggnad och omgivande mark ska utformas så att sättningsskillnader kan upptas.



Organisk ytjord (mulljord) och okontrollerade fyllnadsmassor förutsätts schaktas bort innan byggnation. Grundläggning av byggnader och ledningar ska ske på frostfritt djup alternativt isoleras.

Jorden i området för planerad byggnation har delvis inslag av silt, vilket är ett flytbenäget jordmaterial. Detta ska beaktas vid nederbörd och schaktning ner mot och under grundvattenytan.

Uppfyllning med lättare material, t.ex. lättklinker, är också lämpligt för att minimera sättningar. Liksom övergångskonstruktioner såsom länkplattor etc. bör beaktas vid fortsatt projektering. Vid fyllning med lättare material ska dimensionering kontrolleras och utföras med hänsyn till upplyftning.

Planområdet bedöms i sin helhet vara lämpligt för planerad exploatering, förutsatt att lastrestriktioner, geotekniska förstärkningsåtgärder och rekommendationer gällande grundläggning enligt ovan efterföljs.

3.2.3 Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Geotechnica, 2024-12-06). Nedan återges bedömningen från utredningen. Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för två kategorier av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Känslig markanvändning avser till exempel bostäder och förskola medan kontor, industri och vägområden utgör mindre känslig markanvändning. Planerad markanvändning i detaljplanen bedöms utgöra känslig markanvändning (KM).

I undersökningsområdets norra del (M1 och M2) har fyllningsmaterial noterats ned till cirka 1 meter under markytan. I båda punkterna har kobolt över Naturvårdsverkets riktvärde för KM uppmätts i både återfylld och naturlig lera ned till 2 meter djup under markytan. Då inga andra tecken vid provtagningen eller andra analyserade ämnen, såsom till exempel PAH:er har detekterats i anmärkningsvärda halter i jordproverna, bedöms dessa förhöjda halter inte ha orsakats av förorening utan speglar en naturlig variation i leran vilket även kunnat ses vid andra miljöundersökningar i Västsverige.



Figur 10. Provtagningspunkter.

I undersökningsområdets södra del (M3 och M4) har fyllningsmaterial noterats ned till cirka 2 meter respektive cirka 3 meter under markytan enligt fältanteckningar. Halter av metaller och PAH:er överstiger riktvärdena för KM och i ett prov (M3 1,0 m – 2,0 m) överstiger halten PAH-H även riktvärdet för MKM. Förhöjda halter har uppmätts ner till drygt 2 meter under markytan. Med ledning av noteringar i fältprotokollet bedöms marken ha fyllts ut med flera meter schaktmassor och ursprunget till dessa är idag okänt. Enligt lab-protokoll (MITTA) från den närmaste geotekniska undersökningspunkten GT08, är fyllningsmängd där cirka 5 meter. GT08 ligger cirka 8 meter sydost om M4 men utanför det miljötekniska undersökningsområdet.

Då undersökta punkter endast utgör stickprover på jordmassorna kommer det behöva utföras kompletterande provtagningar för att bättre kunna kartlägga utbredning av och innehåll i förorenade massor. En sådan undersökning kan påvisa vilket behov av efterbehandling som krävs för att halter under riktvärdena för KM skall uppnås och även hur överskottsmassor från entreprenaden skall omhändertas. En fördel med att en schaktplan utarbetas innan grävarbeten påbörjas är att schaktning och upphandling av mottagare av massor kan planeras på ett kostnadseffektivt sätt.



Kompletterande provtagningar ska göras så snart som befintliga baracker har tagits bort från platsen och innan startbesked. Provtagningsplan ska stämmas av med miljökontoret i Partille kommun som är tillsynsmyndighet.

3.2.4 Buller

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Efterklang, 2025-01-28). Nedan återges bedömningsgrunder, resultat och bedömning från utredningen.

Trafikbuller - Bedömningsgrunder

Naturvårdsverkets Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar anger riktvärden för skolgårdar, riktvärdena innefattar både förskole- och skolgård.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 procent av skolgårdens yta*	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

*De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila

Figur 11. Riktvärden gällande buller på skolgård.

Enligt vägledningen ska de åtgärder som behövs vidtas för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Kravet på att vidta skyddsåtgärder gäller i den utsträckning det inte kan anses ekonomiskt orimligt. Riktvärdet 50 dBA bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de fasader som vetter mot skolgården och ljudskyddad sida.

Vägledningen anger också att även ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50 – 55 dBA i många sammanhang kan vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på delar av en skolgård. Högre nivåer än 55 dBA bör undvikas, men nivåer upp till 60 dBA kan behöva accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras. Ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA bör inte förekomma någonstans på skolgårdens vistelseytor. Naturvårdsverket betonar att en samlad bedömning bör göras i varje enskilt fall.

Trafikbuller – Resultat

Genomförda beräkningar visar att cirka 40 procent av förskolans gård uppfyller riktvärden på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket gäller båda byggnadsalternativen. 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids på ytorna närmast Ugglumsleden. Således innebär det att bullerskyddsåtgärder krävs för att uppfylla riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning.



Genom att sänka hastigheten till 30 eller 40 km/h (från nuvarande 60 km/h) innehålls högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå på mer än 50 procent av gårdsytan. 55 dBA överskrids inte på någon del. Det innebär att en sänkt hastighet är tillräckligt för att klara gällande riktvärden.

I ett sådant fall som hastighetssänkning inte är möjlig krävs en bullerskyddsskärm utmed gårdens gräns mot Ugglumsleden. En skärm som är 2,5 meter hög och cirka 70 meter lång medför att högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls på mer än 50 procent av gårdsytan. Dock överskrids fortsatt 55 dBA på gårdens västligaste del. För att undvika det krävs att skärmen förlängs västerut runt gården med ytterligare 90 meter och en höjd på 1,5 meter.

Buller från idrottsplats – Bedömningsgrunder

Boverket och Naturvårdsverket gav under 2020 ut varsin vägledning gällande buller från idrottsplatser; *Naturvårdsverkets skrift Vägledning om buller från idrottsplatser* och *Boverkets rapport 2020:22 Buller från idrottsplatser – en vägledning*. Vägledningen från Naturvårdsverket ska användas som ett stöd vid tillsyn när det gäller befintliga idrottsplatser. Vägledningen från Boverket ska användas för bedömning av buller från idrottsplatser i samband med planläggning och bygglovsprövning av idrottsplatser och/eller bostadsbebyggelse i närheten av idrottsplatser. Varken Naturvårdsverkets eller Boverkets vägledningar anger riktvärden med ljudnivåer. I stället förordas att en samlad bedömning görs utifrån samtliga faktorer.

Enligt Boverkets vägledning kan följande faktorer ingå i den samlade bedömningen av störningsrisk och eventuell olägenhet:

- Avstånd mellan anläggning och bostäder
- Tider som anläggningen nyttjas, användning över dygnet
- Anläggningens nyttjandegrad
- Intensitet vid användning
- Särskilt störande ljud som impulsjud och lågfrekvent ljud
- Publiktillströmning
- Annan bullerexponering från exempelvis tillhörande parkeringsplatser
- Typ av verksamhet
- Om utövare är barn eller vuxna
- Förekomst av högtalaranläggning



Naturvårdsverkets vägledning ska användas vid bedömning ur ett tillsynsperspektiv. För att förekomma klagomål på buller från idrottsplatsen i ett senare skede kan den bedömningsmatris som finns i vägledningen användas redan i planskedet. I övrigt nämner vägledningen liknande faktorer för bedömning som Boverkets vägledning.

Ungefärligt avstånd till närmaste bostäder	Låg intensitet <10 samtidiga användare	Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare	Hög intensitet > 30 samtidiga användare, matcher
<50 m	Grön	Gul	Orange
50 – 100 m	Grön	Grön	Gul
> 100 m	Grön	Grön	Grön

Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Orange zon – viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen.

Figur 12. Matris för stöd vid bedömning av olägenhet - Naturvårdsverkets Vägledning om buller från idrottsplatser.

Buller från idrottsplats – Bedömning

Den planerade fotbollsplanen medför ingen ny störningskälla för boende i närområdet med anledning av att det finns en befintlig plan i dagsläget. Den nya planen innebär dock en kvalitetshöjning genom exempelvis införande av konstgräs, det i sin tur kan innebära att planen kommer nyttjas i högre utsträckning än i nuvarande situation. Samtidigt planeras inga läktare, nya parkeringar eller högtalarsystem. Vid en fotbollsmatch kan det förekomma cirka 40 personer (spelare, domare, funktionärer etc.) samtidigt på och omkring planen. Vid träningar och annan användning av planen är troligtvis antal personer som nyttjar planen betydligt färre. De ljud som förekommer är främst tal, rop samt ljud från visselpipor. Strukturella-, impuls eller lågfrekventa ljud bedöms inte förkomma i någon större utsträckning. Risk för störning är störst vid pågående matcher, vilket inte sker under nattetid.



3.2.5 Inventering av träd

En inventering av träd har genomförts som underlag till detaljplanen (Svensk naturförvaltning, 2025-04-11). Nedan återges resultat och rekommendationer från utredningen.

Värdefulla och särskilt skyddsvärda träd

Grova, gamla eller för naturvårdsändamål värdefulla träd noterades och koordinatsattes. Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd (SST) tillämpades. Utöver dessa noterades träd som är biologiskt mycket värdefulla men som vid inventeringen inte riktigt nådde upp till att klassas som särskilt skyddsvärda. Dessa träd kallas för värdefulla träd. Även andra, grövre träd, som ger området karaktär och vilka har ett värde i ett större sammanhang har också noterats och koordinatsatts.

Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd där minst ett av följande kriterier ska vara uppfyllda:

- **Jätteträd** – träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd
- **Mycket gamla träd** – gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år
- **Grova hålträd** – träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam

Kriterierna för värdefulla träd:

- **Grova träd** – stamdiameter av minst 80 cm i brösthöjd
- **Hålträd** – alla med utvecklad hålighet någonstans på trädet (även på grenar) oberoende av grovlek

Resultat

Inom inventeringsområdet identifierades och koordinatsattes tre särskilt skyddsvärda träd (tre ekar) enligt Naturvårdsverkets definition, ytterligare ett så kallat värdefullt träd (en ek) samt sju grova träd (fyra ekar, två almar och en lönn).



Figur 13. Inventeringsområdet indikeras med röd linje, särskilt skyddsvärda träd med grön punkt, värdefulla träd med gul fyrkant, grova träd med blå trekant samt de nummer som återfinns i figur 14.

Nr	Kod	Typ	Trädslag	Omkrets	Beskrivning
1	Träd	Grovt	Ek	232	Hagmarksartad, solitärt växande.
2	VT	Grovt	Ek	305	Mycket grov.
3	Träd	Grovt	Ek	173	Grov.
4	SST	Hålträd	Ek	230	Naturlig hållighet från basen med mulm. Cykelvägen går precis intill. Högt naturvärde.
5	SST	Hålträd	Ek	289	Hållighet från basen med mulm, ihålig stam, högt naturvärde.
6	Träd	Grovt	Alm	213	Troligen döende.
7	Träd	Grovt	Alm	161	Dubbelstammig.
8	Träd	Grovt	Ek	206	Grov.
9	SST	Jätteträd	Ek	345	Flerstammigt jätteträd
10	Träd	Grovt	Lönn	197	Grov.
11	Träd	Grovt	Ek	212	Grov.

Figur 14. Träden med referens till nummer i figur 13. De särskilt skyddsvärda träden indikeras med koden SST, värdefulla träd med koden VT och generella träd med koden Träd. Därtill finns uppgifter om typ av träd, trädslag och omkrets i centimeter samt en kortfattad beskrivning.



De särskilt skyddsvärda träden (SST) utgörs av två hålträdd och ett så kallat jätteträd (se foto i figur 15) med en stamdiameter över en meter under brösthöjd. Båda hålträden har hållighet från basen och en av stammarna är ihålig. Hålträden bedöms vara i tämligen god kondition även om de är hålträdd och kan överleva en längre tid framöver. Det värdefulla trädet (träd 2) är mycket grovt, knappt en meter i stamdiameter under brösthöjd. Ett av de grova träden utgörs av en solitärt växande och hagmarksartad ek i den östra delen av inventeringsområdet. En av almarna bedöms vara drabbad av almsjukan och döende. Den kan därmed utgöra ett så kallat riskträd eftersom stam och grenar kan falla ner. Utöver almen identifierades inga andra träd som eventuellt skulle kunna klassas som riskträd.



Figur 15. Till vänster: Träd 4 och 5. Mycket grova hålträdd av ek med hålligheter vid basen och mulm. Till höger: Träd 9. Mycket grov ek, ett så kallat jätteträd.

Rekommendationer

De särskilt skyddsvärda träden omfattas av samrådsplikt och Länsstyrelsen kan med stöd av 12 kap. 6 § miljöbalken förbjuda en åtgärd som väsentligt kan påverka ett särskilt skyddsvärt träd. För att få utföra en sådan åtgärd ska en ansökan om samråd göras enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Ansökan görs i det berörda fallet hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

De särskilt skyddsvärda träden bör om möjligt sparas vid exploateringen. Träd 4 och 5 växer i en tämligen brant östsluttning och påverkas redan negativt av den intilliggande GC-vägen. En minsta skyddszon på fyra meter till stambasen runt trädet rekommenderas om träden ska stå kvar på platsen. Träden har ett större rotsystem än så men då bedöms träden kunna klara sig om ingen annan ytterligare påverkan åsamkas dem. Även för jätteträdet, träd 9 rekommenderas en minsta skyddszon om fyra, helst fem meter.

Skyddszonen för den solitärt växande eken, träd 1, bör vara kronans bredd. Övriga träd bör ha en skyddszon på minst 4 meter.

Den döende almen bör hållas under uppsikt och bedömas igen innan byggskedet. Om den är i dålig kondition bör trädet tas ner och stammen kan sen användas som struktur inom förskolan, gärna på någon solbelyst plats för att även gynna den biologiska mångfalden.

3.3. Motiv till reglering

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömningen enligt PBL.

3.3.1 Användning av mark och vatten

Allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA	Gata	Syftet är att bekräfta och säkerställa pågående markanvändning.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Syftet är att bekräfta och säkerställa pågående markanvändning, samt möjliggöra breddning av vissa sträckor.
PARK	Park	Syftet är att bekräfta och säkerställa pågående markanvändning

Kvartersmark

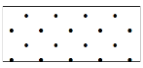
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
E	Tekniska anläggningar	Syftet är att bekräfta och säkerställa pågående markanvändning.
P₁	Parkering, parkeringsdäck	Syftet är att bekräfta och säkerställa pågående markanvändning. Användningsbestämmelsen möjliggör även parkeringsdäck.
R₁	Idrottsplats	Syftet är att möjliggöra en yta för anläggande av en ny fotbollsplan.
S₁	Förskola	Syftet är att möjliggöra anläggande av en ny förskola.

3.3.2 Egenskapsbestämmelser

Allmän platsmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
Träd₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Syftet är att säkerställa bevarandet av särskilt skyddsvärda ekar inom planområdet.
a₅	Marklov krävs för fällning av träd.	Syftet är säkerställa att uppföljning av kommunen sker vid eventuellt behov av fällning av träd.
Skydd₁	Geotekniska markförstärkningsåtgärder ska genomföras.	Syftet är att säkerställa stabiliteten även efter en utbyggnad av fotbollsplanen.

Kvartersmark

	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet är att säkerställa att inga byggnader uppförs inom ytor avsedda för andra ändamål.
h₁ 12	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter (12).	Syftet är att begränsa förskolebyggnaden till maximalt två plan.
h₂ 4	Högsta nockhöjd på byggnader som kompletterar huvudbyggnad är angivet värde i meter (4).	Syftet är att säkerställa att mindre byggnader underordnar sig huvudbyggnad i höjd.
h₃ 6	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter (6).	Syftet är att begränsa höjd på ett eventuellt parkeringsdäck.
n₁	Marken ska höjdsättas så att avrinning av dagvatten sker i västlig riktning. Marken får inte asfalteras.	Syftet är att säkerställa en god dagvattenhantering.
n₂	Markens ska höjdsättas så att avrinning av dagvatten sker i sydlig riktning.	Syftet är att säkerställa en god dagvattenhantering.
n₃	Marken ska utgöras av grönytor som omfattar träd, buskar och/eller gräsytor.	Syftet är att möjliggöra för att en god utemiljö på förskolegården tillskapas.
n₄	Marken ska utformas med ett dike som leder dagvatten i sydlig riktning.	Syftet är att säkerställa en god dagvattenhantering.



n₅	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Syftet är att säkerställa bevarandet av särskilt skyddsvärda ekar inom planområdet.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet är att säkerställa en yta som säkrar åtkomst till underjordiska ledningar vid exempelvis behov av reparation.
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Syftet är att säkerställa åtkomst till idrottsplats (R ₁) från förskola (S ₁).
m₁	Geotekniska markförstärkningsåtgärder ska genomföras.	Syftet är att säkerställa stabiliteten även efter en utbyggnad av fotbollsplanen.
b₁	Färdig golvnivå för förskola (ej miljörum) ska vara minst +29.80 meter över angivet nollplan.	Syftet är att säkerställa att översvämning undviks in i förskolans lokaler vid höga vattenflöden.
e₁ 800	Största byggnadsarea är angivet värde i m ² per huvudbyggnad (800).	Syftet är att möjliggöra byggrätt för förskolebyggnad, samt begränsa fotavtrycket och säkerställa friyta.
e₂	Största totala byggnadsarea är 90 m ² för byggnader som kompletterar huvudbyggnad.	Syftet är att möjliggöra byggrätt för exempelvis förrådsbyggnader, samt begränsa fotavtrycket och säkerställa friyta.
a₁	Bygglov får inte ges för markanvändningen förskola förrän gällande riktvärden för omgivningsbuller kan uppfyllas inom förskolans utemiljöer.	Syftet är att säkerställa att riktvärden gällande buller uppfylls innan förskolan uppförs.
a₂	Startbesked får inte ges för markanvändningen förskola förrän markföroreningar har avhjälppts till nivå för känslig markanvändning.	Syftet är att säkerställa markens lämplighet som förskolegård innan förskolan uppförs.
a₃	Startbesked får inte ges för byggnation eller ändad användning förrän geotekniska markförstärkningsåtgärder genomförts inom område som omfattas av bestämmelsen m ₁ .	Syftet är att säkerställa att nödvändiga markförstärkningsåtgärder genomförs innan fotbollsplanen uppförs.



a₄	Marklov krävs även för fällning av träd.	Syftet är säkerställa att uppföljning av kommunen sker vid eventuellt behov av fällning av träd.
----------------------	--	--

3.3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplan och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger.

4. Genomförande

I det här avsnittet förklaras de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen. När i tid olika åtgärder är planerade samt vem som bär ansvar för vad.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

4.1. Mark- och utrymmesförvarv

4.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Utbyggnad av allmän platsmark i detaljplanen kommer föranleda markinlösen, med stöd av PBL 6 kap 13 §. Berörd mark inom fastigheten Ugglum 14:171, som ägs av Partillebo AB, ska lösas in av kommunen och överförs till lämplig närbelägen kommunägd fastighet.

4.2. Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Ugglum 14:1, Ugglum 14:23 och Puketorp 1:3 som ägs av Partille kommun, samt del av fastigheten Ugglum 14:171 som ägs av Partillebo AB.

Markägande och eventuella nyttjanderättshavare inom planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen (2025-11-11).

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Figur 16 redovisar den förändrade fastighetsindelningen som följer av planförslaget. Tabellen redogör för vilka fastigheter som berörs av fastighetsindelningen. Angivna ytor är preliminära och fastställs först när lantmäteriförrättning får laga kraft.

Fastighet	Erhållen mark (markanvändning enligt ny detaljplan)	Avstådd mark (markanvändning enligt ny detaljplan)
Ugglum 14:1	Erhåller ca 25 kvm (allmän plats, gc-väg)	Avstår ca 4 400 kvm (idrottsplats)
Ugglum 14:23	Erhåller ca 400 kvm (allmän plats, gc-väg)	Avstår ca 1 600 kvm till Ugglum 14:171 (idrottsplats) Avstår ca 4 700 kvm till ny fastighet (förskola).
Ugglum 14:171	Erhåller ca 8 800 kvm från Ugglum 14:1 Ugglums 14:23 och Puketorp 1:3 (idrottsplats)	Avstår ca 400 kvm till Ugglum 14:23 (allmän plats, gc-väg) Avstår ca 230 kvm till ny fastighet (förskola)
Puketorp 1:3		Avstår ca 2 700 kvm till Ugglum 14:171 (idrottsplats) Avstår ca 2 600 kvm till ny fastighet (förskola).



Figur 16. Karta över ny fastighetsindelning.



Kvartersmark

Kvartersmark inom detaljplanen planläggs för ändamålen förskola, idrottsplats, parkering och teknisk anläggning. När detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att överlåta den del av kvartersmarken som är kommunägd genom avyttring till Partillebo AB.

Den kvartersmark som utgör idrottsplats omfattar cirka 8 800 kvadratmeter. Området ska fastighetsregleras till fastigheten Ugglum 14:171.

Den del av planförslaget som utgör förskola och förskolegård omfattar cirka 7 400 kvadratmeter och ska avstyckas och bilda en ny fastighet.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner och plankarta.

Allmän platsmark

Planområdets allmänna platsmark utgörs av en befintlig gc-väg som löper längst med planområdets norra del, gata samt grönytor märkt som Park i planens norra del.

Allmän platsmark inom planområdet omfattar till största del mark som ägs av Partille kommun. För att kunna möjliggöra breddning av befintlig gång och cykelväg kommer dock en mindre del av Partillebo ABs fastighet Ugglum 14:171 behöva tas i anspråk. Den mark som ingår i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

4.2.2 Rättigheter och avtal

Ledningsrätter

Inom planområdet finns befintliga ledningar för bland annat el, tele/fiber och VA.

Skanova har ledningar för tele/fiber inom den mark som enligt aktuellt planförslag är utlagd som kvartersmark. Upplåtelse rätt finns genom markavtal mellan berörda parter. Ledningen går horisontellt genom planområdet och kommer att behöva flyttas.

Partille Energi Nät AB äger allmänna ledningar avseende el med därtill hörande nätstation inom planområdet, för vilka ledningsrätt finns. Servisledningar till befintlig byggnation inkl kabelskåp inom den del av detaljplanen som utgör kvartersmark kommer behöva flyttas.

Inom planområdet finns befintliga va-ledningar. Genomförandet av planen kommer föranleda att ledningarna som korsar planerad fotbollsplan i nordöstra hörnet dras om. Detta för att undvika att de ligger under fotbollsplanen. Draging för allmänna ledningar inom planområdet ska säkras genom u-område och ledningsrätt.

Vid flytt av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt upplösas och respektive ledningsägare svarar för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.



Gemensamhetsanläggningar

Inom del av kvartersmark med ändamålet skola ska gemensamhetsanläggning bildas för infart för fastigheterna Ugglum 14:171 samt den nybildade fastigheten för förskola. Gemensamhetsanläggningen syftar till att säkerställa åtkomst till idrottsplanen samt nyttjande av parkeringsplats för rörelsehindrade (HKP).

Servitut

Avtalsservitut ska skapas till förmån för den nya fastigheten avseende förskola med syfte att säkra nödvändiga parkeringsmöjligheter på befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Ugglum 14:171.

Avtal

Ett markområde om cirka 2 000 kvadratmeter av kommunens fastigheter Ugglum 14:23 och Puketorp 1:3 är upplåtet med arrende för tillfällig förskolepaviljong med därtill hörande verksamhet. Arrendator är Partillebo AB. Arrendeavtal ska avslutas i samband med marköverlåtelsen.

4.3. Tekniska frågor

4.3.1 Tekniska åtgärder

Geotekniska markförstärkningsåtgärder

Geoteknisk utredning (Geotechnica, 2025-10-07) visar att genomförandet av detaljplanen kräver markförstärkningsåtgärder inom planområdets nordöstra del samt att sådana åtgärder är genomförbara.

Exploatören ansvarar för åtgärder och utbyggnad av de markförstärkningsåtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Eventuell konstruktion som kräver intrång på kommunens intilliggande fastighet ska säkras genom rättighet. Ansvar och kostnader för markförstärkningsåtgärder kommer att regleras i avtal som tecknas innan planens antagande, se avsnitt *Marköverlåtelseavtal*.

Samprojektering kan behövas för geotekniska åtgärder avseende allmän platsmark och fotbollsplan.

Bullersänkande åtgärder

Ett krav för bygglov för förskola är att gällande riktvärden för omgivningsbuller är uppfyllda. För att säkerställa goda ljudnivåer inom planområdet kommer tekniska åtgärder krävas. Planen möjliggör bullerskärm inom förskolegården. Utöver eventuella åtgärder inom planområdet kommer det krävas hastighetssänkande åtgärder längst med Ugglumsleden med syfte att öka säkerheten och minska buller från närliggande trafik.

Dagvatten och skyfall

Utredning (Cowi, 2025-11-17) har visat att dagvatten och skyfall kan hanteras genom åtgärder inom respektive fastighet. Exploatören ansvarar för nödvändiga dagvattenanläggningar inom kvartersmark.



Dagvatten som inte kan hanteras lokalt ska ledas till huvudledning i Ugglumsleden. Kommunen ansvarar för dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Markföreningar

Miljöteknisk markundersökning (Geotechnica 2024-12-06) har genom stickprover påvisat förekomst av kobolt och PAH-H som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Kompletterande provtagning ska göras av exploatör och markföreningar ska avhjälpas till nivå för KM innan startbesked ges.

Brandposter

Eventuellt kan ytterligare en brandpost behöva installeras inom planområdet samt en avstängningsanordning inom kvartersmark, strax uppströms förbindelsepunkten till dagvatten, för att kunna stoppa släckvatten från att nå kommunens dagvattenledning. Exploatören ansvarar och bekostar de nödvändiga åtgärder som krävs för att klara erforderliga krav från svenskt vatten.

Parkering

All angöring (PRH, leveranser till förskola, sophämtning mm) sker på kvartersmark. Detaljplanens parkeringsbehov löses på kvartersmark, främst genom befintlig markparkering inom fastigheten Ugglum 14:171. Erforderliga parkeringsplatser för tillkommande förskola kan tillgodoses genom befintliga parkering och ska säkras genom avtal.

EI

Partille Energi ansvarar för elförsörjning inom planområdet. Exploatören står för tillkommande anslutningsavgift.

Fjärrvärme

Partille Energi ansvarar för fjärrvärme inom planområdet. Exploatören står för tillkommande anslutningsavgift.

Tele

Tele- och fibernät finns inom planområdet. Skanova har idag ledningar som korsar förskolans gård. Om- och nyanläggning av dessa ledningar kommer att behövas, och kommer kunna läggas om inom området markerat med u i plankartan.

4.3.2 Utbyggnad allmän plats

Den befintliga gc-väg som följer längst med planområdets norra del ska delvis breddas. Kommunen ansvarar för utbyggnad av detaljplanens allmänna platser. Planering av genomförandet bör ske samordnat mellan kommunen och exploatören.



4.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Kommunen ansvarar för eventuell utbyggnad och flytt av allmänna VA-ledningar nödvändiga för planens byggrätt.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

4.3.4 Anläggning utanför planområdet

Trafik och gator

Planens genomförande kommer föranleda trafikåtgärder utanför planområdet och längst med Ugglumsleden. Åtgärderna avser bland annat nya gc-väg öster om planområdet som ersätter befintlig gc-väg, övergångsställen i anslutning till ny gc-väg och förskolans entré samt hastighetsreglerande trafikåtgärder längst med Ugglumsleden.

Kommunen svarar för genomförandet av dessa åtgärder. Planering av genomförandet bör ske samordnat mellan kommunen och exploatören.

4.4. Ekonomiska frågor

4.4.1 Planavgift

Planavgift tas ut i enlighet med upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

4.4.2 Bygglovskostnader

Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa.

4.4.3 Inlösen

För genomförandet av allmän platsmark och möjliggörandet av breddning av befintlig gc-väg som löper längst med detaljplanens norra sida kommer en mindre yta av fastighet Ugglum 14:171 att behöva lösas in. Ingen ersättning ska utgå för denna inlösen.

4.4.4 Förrättningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsreglering, avstyckning och den fastighetsbildning som erfordras för att genomföra samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs inom kvartersmark.



4.4.5 Exploateringskostnader

Kostnader för åtgärder berörande kommunal teknisk anläggningar föranledda av exploateringen, så som flytt av el- och VA-ledningar m.m., regleras i marköverlåtelseavtal.

4.4.6 Geoteknik

Geotekniska utredningar och markförstärkningsåtgärder nödvändiga för planens genomförande ska bekostas av exploatörerna.

4.4.7 Kostnader utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad av allmän plats som följer eller är nödvändig för detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatören om inget annat avtalats.

Följande åtgärder/anläggningar ska inte bekostas av exploatören:

- Breddning av befintlig gc-väg i planområdets norra del.
- Exploatören bekostar omdragning av befintlig gc-väg som går genom planområdet till nytt läge öster om planområdet och tillhörande trafiköverfart, i likvärdigt utförande som befintlig gc-väg. Kostnader vid eventuellt ökad standard för gc-väg öster om planområdet ska bekostas av kommunen.
- Busshållplats längst Ugglumsleden söder om planområdet

4.4.8 Drift allmän plats

Partille kommun ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna inom planområdet.

4.4.9 Drift vatten och avlopp

Partille kommun ansvarar för drift och underhåll av de allmänna ledningarna. Flytt av allmänna VA-ledningar nödvändiga för planens byggrätt ska bekostas av exploatören.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp uttogs för nya fastigheter enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar som ligger inom den egna fastigheten från förbindelsepunkt.

4.5. Organisatoriska frågor

4.5.1 Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär



också att kommunen före genomförandetidens utgång kan upplåta den allmänna platsen till allmänt begagnande.

Fastighetsägaren är ansvarig för kvartersmarken inom planområdet, vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får användas.

4.5.2 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal (2024-11-05) har tecknats mellan kommunen och Partillebo. Markanvisningen omfattar kvartersmarken inom planområdet och ger exploitören företrädesrätt att ensam få förhandla med kommunen om förvärv av marken under en period om 2 år. Markanvisningsavtalet kan förlängas med 1 år i taget om särskilda skäl föreligger, till exempel att detaljplanen inte vunnit laga kraft och att exploitören aktivt driver projektet.

En framtida marköverlåtelse sker till marknadspris och bestäms utifrån den blivande byggrättens omfattning. Värdering ska utföras av oberoende auktoriserad värderare. Samtliga kostnader som uppstår, inom som utom markanvisat område och med anledning av eller annars till förmån för framtida byggrätt, ska bekostas av exploitören.

4.5.3 Marköverlåtelseavtal

Innan kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan parterna. I kommande marköverlåtelseavtal regleras utförande och fördelning av kostnader. Bland annat så ska marköverlåtelseavtalet reglera marköverlåtelse, utbyggnad av allmän plats, flytt av allmänna ledningar, tidplan för utbyggnad samt fastighetsbildningsfrågor.

4.5.4 Tidplan

Samråd av detaljplanen	Tredje kvartalet 2025
Granskning av detaljplanen	Fjärde kvartalet 2025
Antagande av detaljplanen	Andra kvartalet 2026

5. Konsekvenser och överväganden

5.1. Lämplighetsbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Bedömningen grundas på följande avvägningar:



- Området är sedan tidigare ianspråktaget av den verksamhet som planeras (förskola, idrottsanläggning och parkering). Genom planförslaget kan förskoleverksamheten fortsatt bedrivas i denna del av kommunen.
- För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och minska påverkan på omgivningen har utredningar avseende bland annat natur, dagvatten, skyfall, markmiljö, geoteknik och buller tagits fram och resultatet har inarbetats i detaljplaneförslaget.
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

5.2. Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den gällande detaljplanen kvarstår, vilket medför att den nuvarande markanvändningen (parkering, park och trafikområde) fortsätter oförändrad. De befintliga förskolelokalerna kommer att behöva avvecklas när de tillfälliga byggloven löper ut, utan möjlighet att ersättas med en ny förskola på platsen. Den befintliga fotbollsplanen kommer inte kunna byggas ut till en fullstor, upplyst plan.

5.3. Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör att området fortsatt kan användas för skol- och idrottsändamål utan någon tidsbegränsning. Därmed riskerar inte befintliga verksamheter med förskola och fotbollsplan behöva flyttas permanent till en annan plats, utan kan i stället rustas upp och ersättas med nya lokaler och anläggningar. Planerad kvalitetshöjning av området, exempelvis genom belysning av fotbollsplanen, blir platsen upplyst och mer befolkad då fotbollsplanen kommer kunna nyttjas även under mörka kvällar året om. Det bidrar till en ökad trygghet i området samt en ökad användning av lek- och idrottsytorna inom området för barn, ungdomar och vuxna som bor i området samt nyttjas av idrottsföreningar och skolverksamheter i närområdet. Samtidigt riskerar belysningen av fotbollsplanen påverka närliggande bostäder negativt, varför det är viktigt att ljuset avskärmas och riktas mot själva fotbollsplanen i största möjliga utsträckning.

Förskolan kommer att få nya lokaler, som ersätter befintliga baracker, samt en nyanlagd utomhusmiljö anpassad för barn i olika åldrar. Idrottsplatsen kommer att kunna inrymma en fotbollsplan för 11 mot 11 spelare samt rustas upp med konstgräs, istället för befintligt naturgräs, samt få belysning så att anläggningen kan nyttjas mer effektivt. Med ny förskola och fotbollsplan bibehålls viktiga samhällsfunktioner och kommunala verksamheter centralt i Sävedalen som kan fortsätta nyttjas av närboende och föreningsliv. I samband med ny förskola och fotbollsplan kommer även omkringliggande ytor för angöring, parkering och gc-vägnät att anpassas och förbättras utifrån ett tillgänglighets- och trafiksäkerhetsperspektiv både inom och i anslutning till planområdet.



5.3.1 Barnperspektiv

Området är främst avsett för barn då det utgörs av en förskola och en fotbollsplan, vilket genom planförslaget kan finnas kvar på platsen samt kommer att rustas upp med nya anpassade miljöer för barnen som vistas här. Utöver ny förskolebyggnad, förskolegård inklusive bulleråtgärder och ny fotbollsplan med konstgräs och belysning kommer även en del justeringar göras i gc-vägnätet vilket underlättar för barn att ta sig till och från området på ett tryggt och säkert sätt. Bland annat avses den befintliga gc-vägen som korsar förskolegården tas bort, för att barn ska kunna röra sig mer fritt inom förskolans område. Befintlig gc-väg i norra delen av området kommer att breddas där det är möjligt, vilket ökar framkomligheten och säkerheten på vägen. Utanför planområdet planeras det även att i framtiden uppföras en gc-bana söder om Ugglumsleden, en gc-väg öster om fotbollsplanen samt hastighetsanpassade anslutningar över Ugglumsleden och en ny busshållplats.

5.4. Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att de arbetstillfällen som finns kopplat till förskolans verksamhet kommer kvarstå. Initialt kommer kommunen erhålla intäkter vid försäljning av mark. Exploatören utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatörens kostnader för att genomföra detaljplanen kommer på sikt generera utgifter för kommunen i form av hyreskostnader för lokaler (förskola och idrottsplats).

5.5. Miljökonsekvenser

5.5.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap 3 § och med stöd i MBF 5 §. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och därmed har en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7§ MB med miljökonsekvensbeskrivning inte tagits fram. Planens genomförande kommer inte att medföra betydande miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

5.5.2 Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN Vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Sävån (vattendrag) Olskroken till Brodalen samt grundvattenförekomsten Jonsered. Sävån har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Beslutad miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 för morfologiskt tillstånd och Fisk och 2039 för fisk och hydrologisk regim i vattendrag samt god kemisk ytvattenstatus 2027. Rening av dagvatten genom föreslagna dagvattenlösningar bedöms vara tillräckligt för att minska föroreningsbelastningen från planområdet



jämfört med idag och inte påverka MKN i recipienten negativt. Föroreningsmodellering visar på att samtliga föroreningshalter efter rening understiger befintliga nivåer och riktvärden enligt Partille kommuns dagvattenstrategi.

MKN Luft

Planområdet bedöms inte vara påverkat av några större källor till luftföroreningar. Mot denna bakgrund görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids.

MKN Buller

Genom planförslaget och de åtgärder som föreslås enligt framtagen bullerutredning (Efterklang, 2025) överskrids inte Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgårdar.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 procent av skolgårdens yta*	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

*De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila

Figur 17. Riktvärden för buller på skolgård.

6. Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Samhällsbyggnadskontoret

Frida Källman
Planarkitekt

Markus Grahn
Plankonsult, WSP

Linnea Höök
Exploateringsingenjör

Hanna Areslätt
Planeringschef