

Ändring av

- Detaljplan för Partille 2:14 m.fl.
Gymnasieområdet (847) samt
- Stadsplan Skolområde norr om g:a
Kronvägen (256)

Ändring av planbeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2018-10-09, rev. 2019-08-27

Planbeskrivning

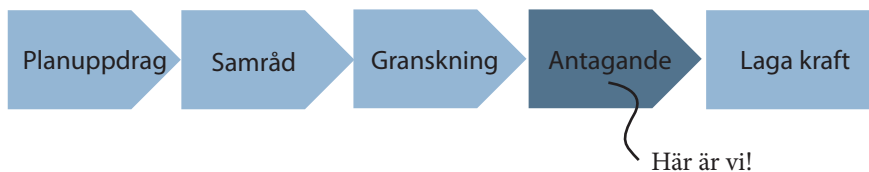
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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

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



Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planbestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

Planprocess	2
Syfte med ändringen.....	4
Plandata	5
<i>Planens läge, omfattning och markägoförhållanden</i>	5
Gällande planer och bestämmelser	5
<i>Översiktsplan Partille 2035, ÖP2035</i>	5
<i>Detaljplan</i>	5
<i>Riksintressen</i>	5
<i>Natura 2000</i>	6
Planändringarna.....	6
<i>Beskrivning av ny bebyggelse</i>	6
<i>Placering, utformning, utförande</i>	6
<i>Trafik och parkering</i>	6
<i>Risker och säkerhet</i>	8
<i>Störningar</i>	8
<i>Teknisk försörjning</i>	10
Administrativa frågor.....	11
<i>Ansvarsfördelning</i>	11
<i>Avtal</i>	11
<i>Tidplan</i>	11
Överväganden och konsekvenser	11
<i>Miljökonsekvenser</i>	11
<i>Sociala konsekvenser</i>	14
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	14
<i>Fastighetsrättsliga konsekvenser</i>	15
<i>Kommunens kostnader och intäkter</i>	15
Medverkande	15

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Stadsplan Skolområde norr om g:a Kronvägen (256), ändring 2019-08-27

- Detaljplan Partille 2:14 m.fl. Gymnasieområdet (847), ändring 2019-08-27

Övriga handlingar:

- Ändring av planbeskrivning (denna handling), 2019-08-27

- Fastighetsförteckning

- Behovsbedömning, 2019-05-28

- PM Geoteknik, Sweco, 2016-07-07

- PM dagvattenhantering, 2012-09-14

- Bullerutredning,

Brekke & Strand Akustik AB, 2017-11-22

- Solstudie, 2017-12-05

- Utredning av naturvärden på fastigheten Partille 2:14, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, rapport 2019:244

Syfte med ändringen

Denna planbeskrivning gäller ändring av :

- Detaljplan för Partille 2:14 m.fl. Gymnasieområdet (847, laga kraft 20 december 2013 samt

- Stadsplan Skolområde norr om g:a Kronvägen (256, laga kraft 6 augusti 1962)

Syftet med planändringarna är att möjliggöra cirka 30 bostäder i ett flerbostadshus med innovativ estetisk utformning samt med god koppling till omgivande bebyggelse och stadspark.

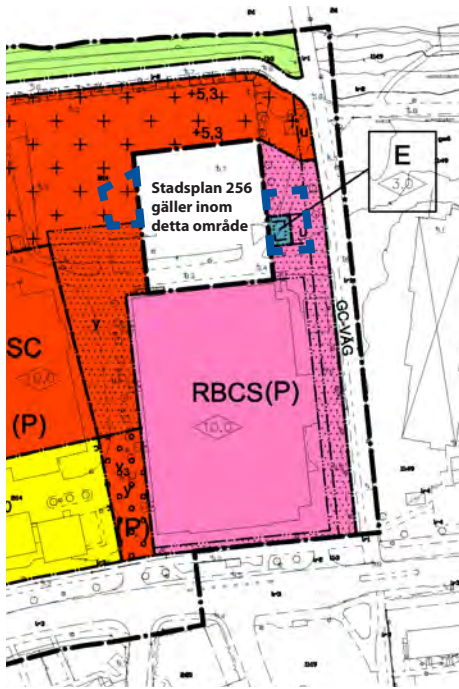
Detaljplan för Partille 2:14 m.fl. Gymnasieområdet (847) innehåller en mängd användningar för aktuellt område; Skola och Centrumändamål samt Kultur och fritid, Bostäder och Parkering under mark och planen har i stort genomförts. Syftet var att skapa ett stadsmässigt kvarter i centrala Partille. När planen togs fram var avsikten också att ytterligare ett bostadshus skulle uppföras. Det visade sig dock vara svårt att lösa bullerproblematiken gentemot Västra stambanan och E20 samtidigt som en hög kvalitet på gestaltningen kunde erhållas. Det var också viktigt att kunna genomföra övriga delar av planen som till exempel utökningen av skolan under en viss tid. Under arbetet med detaljplanen beslutades därför att exkludera bostadshuset för att planläggas senare.

Förutsättningarna kring trafikbuller har förändrats och en lösning med ett bostadshus med små lägenheter under 35 m² kan presenteras. För att rymma tänkt bostadshus behöver därför detaljplanen för Gymnasieområdet (847) ändras för en mindre del.

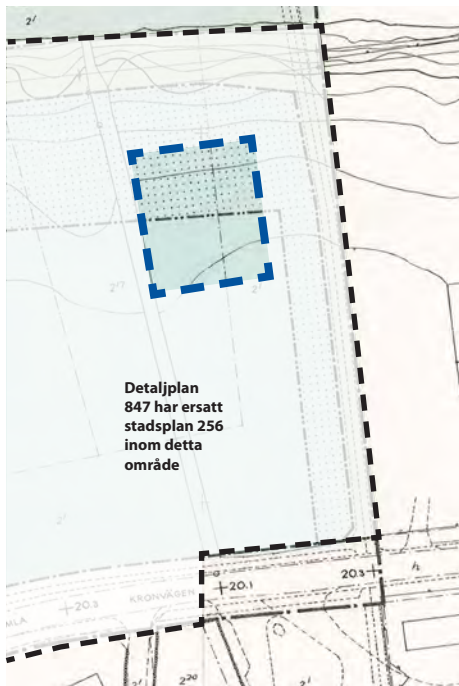
Dessutom behöver Stadsplan Skolområde norr om g:a Kronvägen (256) ändras och anpassas till omgivande förhållanden. Större delen av stadsplanen är ersatt av detaljplan 847 men den del som finns kvar är reglerad som Allmänt ändamål och togs fram inför bygget av gymnasieskolan.



Läget för planändringarna i Partille centrum



Planändringens omfattning avseende detaljplan 847, med blåstreckad markering



Planändringens omfattning avseende stadsplan 256, med blåstreckad markering

Planområdets läge i Partille centrum

Plandata

Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Området för planändringarna ligger väster om gång- och cykelvägen Porthällastigen, norr om Partillebohallen som håller på att byggas om för bostäder och kultur- och fritidsändamål, drygt 100 meter norr om Gamla Kronvägen. Cirka 30 meter norr om planområdet rinner Säveån. Området berör del av fastigheten Partille 2:14 som ägs av Partillebo AB.

Gällande planer och bestämmelser

Översiktsplan Partille 2035, ÖP2035

För Partille kommun gäller ÖP2035, antagen av kommunfullmäktige i december 2017. Detaljplaneändringen är förenlig med översiktsplanen. Området pekas ut som blandstad dvs. bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur.

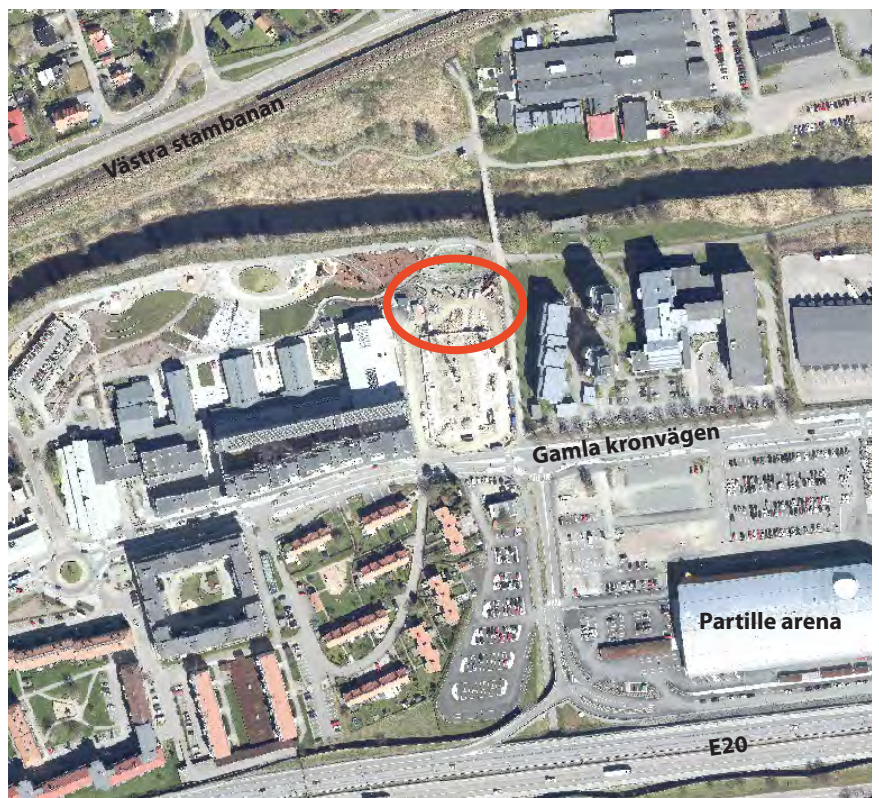
Detaljplan

Ändringarna omfattar detaljplan för Partille 2:14 m.fl. Gymnasiområdet (847), antagen 2013. Detaljplanen innehåller en mängd användningar; Skola och Centrumändamål samt Kultur och fritid, Bostäder och Parkeering under mark.

För att kunna genomföra ändringen och byggnationen krävs även att stadsplan 256 från 1962 ändras och anpassas till omkringliggande planförhållande och blandstadsbebyggelse. För denna stadsplan anges markanvändningen inom planområdet som allmänt ändamål.

Riksintressen

Området berör riksintresse för naturmiljö, Säveån. Riksintresset gäller framförallt Säveålxaxen men även Säveåns och dess omgivningars betydelse som spridningskorridor för djur- och växtarter.



Natura 2000

Säveån utgör ett Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv enligt 7 kap 28-29 § Miljöbalken(MB). Gränsen för Natura 2000-området går i strandlinjen. Den naturtyp eller det habitat som berörs är ”Naturliga större vattendrag av fennoskandisk typ” och de arter som berörs av habitat- respektive fågeldirektivet är lax och kungsfiskare.

Planändringarna

Beskrivning av ny bebyggelse

Planändringarna möjliggör att ett flerbostadshus på pelare kan placeras öster om Porthällastigen. Byggnaden får ha en högsta totalhöjd om maximalt 35 meter över nollplanet vilket innebär en utformning med som mest 7 våningar där första våningen utgörs av pelare.

Placering, utformning, utförande

Utformningen ska bidra till en interaktion med stadsparken samt bidra till ökad trygghet åt parken samt gång- och cykelvägen. Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet, lekfull arkitektur med spännande färgsättning och form. För att upplevelsen av att parken fortsätter in under byggnaden ska utrymmet under flerbostadshuset vara minst 4 meter högt och förstärkas av växtlighet, rinnande vatten och en god belysning. För att uppnå en god koppling till stadsparken bör det förekomma växtlighet på en eller flera väggar samt eventuellt på taket. Växterna bör vara gröna året runt.

Huset ska ha fasadmaterial i betong med en färgsättning i blå och gröna nyanser med starkare färger i ena änden av byggnaden och svagare i den andra. Fasaden åt norr utformas med loftgångar som tillåts vara inglasade. För att klara riktvärdena kring buller tillåts endast små lägenheter under 35 m². Förråd anläggs under mark mellan flerbostadshuset och gamla Partillebohallen.

Grundläggning

2016 gjordes en geoteknisk utredning för området, som ett tillägg till den utredning som gjordes för detaljplanen för Gymnasieområdet 2012. Eftersom stabilitetsåtgärder genomfördes i samband med genomförandet av gällande detaljplan krävs inga åtgärder utöver att byggnaden ska på grundläggas för att inte överstiga maxlasten om 5 kPa. En planbestämmelse finns som anger att permanent last inte får överstiga 5 kPa.

Trafik och parkering

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Strax öster om föreslagna byggnad ligger gång- och cykelvägen Porthällastigen. Drygt 100 meter söder om planområdet går Gamla Kronvägen västerut genom centrum. Den är dimensionerad för den trafikökning som en utveckling av östra delen av Partille centrum innebär. I och med närheten till Partille resecentrum och Partille station kan planen också bidra till ökat kollektivtrafikresande.

En ny infartsväg till de nya bostäderna i Partillebohallen och det aktuella flerbostadshuset kommer att anläggas väster om Partillebohallen i enlighet med den gällande detaljplanen för Gymnasieområdet. Infartsvägen tillgängliggör parkering i anslutning till Partillebohallen och slutar i en vändplats direkt väster om planområdet, också i enlighet med detaljplanen för Gymnasietomten.

Perspektiv över föreslagen bebyggelse



Från norr



Från söder



Från väster



Parkering

Planområdet ligger inom zon 1 enligt parkeringstalen för Partille kommun, vilket innebär 12 platser per 1 000 m² bruttoarea. Det innebär cirka 40 platser för aktuell byggnad. I omgivande bebyggelseområden finns ett överskott av parkeringsplatser i förhållande till bostäder och behovet för det nya flerbostadshuset bedöms vara tillgodosett.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 200 meter från närmaste hållplats vid Kulturum (buss mot Jonsered eller Torslanda) och cirka 500 meter öster om Partille resecentrum och Partille station där lokaltåg mellan Alingsås och Göteborg avgår. Från Partille resecentrum avgår bussar mot Öjersjö, Sävedalen, Valhamra, Furulund och Göteborg.

Risker och säkerhet

Farligt gods

Farligt gods transporteras på Västra stambanan norr om områdena för planändringen. En kvalitativ riskutredning gjordes i samband med framtagandet av detaljplanen för Gymnasieområdet (nr 847, laga kraft 2013). Föreslagen byggnad befinner sig på ett avstånd om cirka 140 meter eller mer från järnvägen. Detta innebär enligt riskutredningen att det enbart är olyckshändelser med brandfarliga och giftiga gaser som kan medföra omkomna inom området. Områdets position gentemot järnvägen gör att det endast under 30 % av tiden blåser i någon vindriktning som kan föra gaser från järnvägen in mot området. Då gaserna är tunggaser kommer större delen av gaserna att stanna i Sävåns dalgång. Detta minskar risknivån ytterligare. Sammantaget bedöms riskerna, även om detta endast är baserat på en kvalitativ riskbedömning, som acceptabla. För att ändå säkerställa att olyckor med brandfarliga eller giftiga gaser inte leder till dödsfall som relativt enkelt hade kunna förebyggas finns åtgärder kring utrymning och friskluftsintag i detaljplanebestämmelser.

Störningar

Trafikbuller

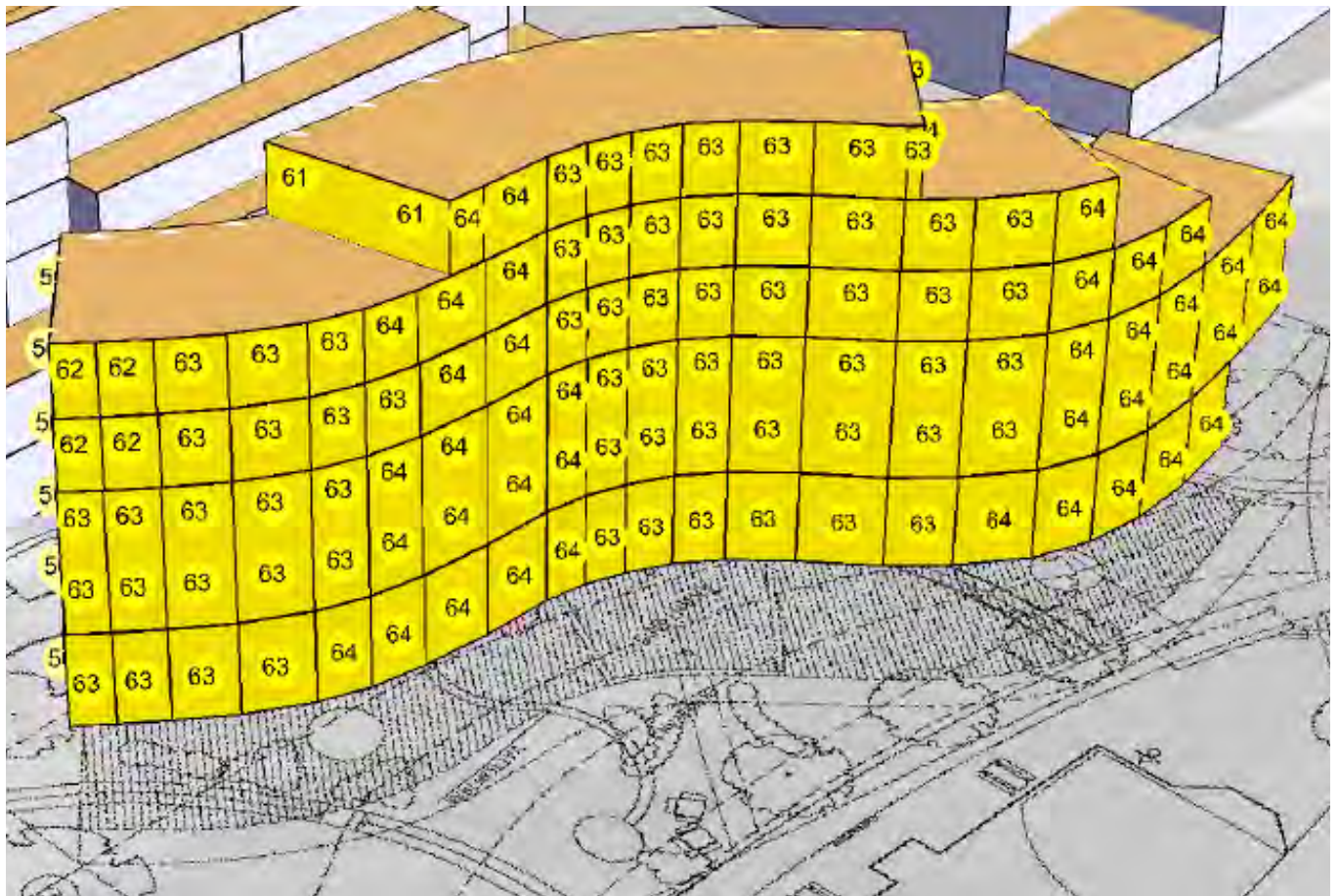
Beräknade bullernivåer visar att riktvärde om en ekvivalent ljudnivå om 65 dB(A) för lägenheter mindre än 35 m² innehålls för illustrerade planlösningar på alla fasader. En planbestämmelse om att enbart små lägenheter under 35 m² tillåts har därför tillförts plankartan.

Solljus

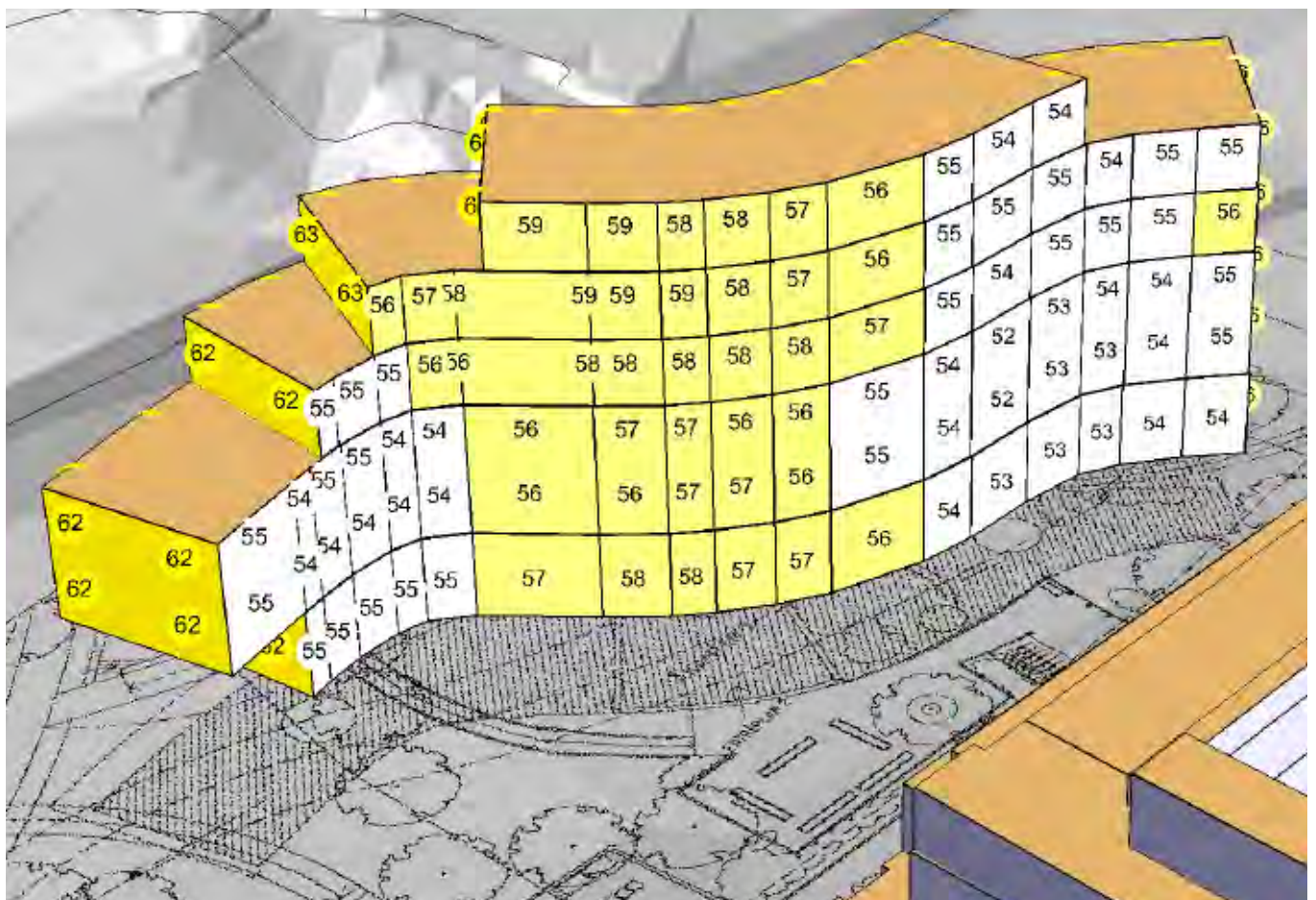
Den genomförda solstudien visar att placeringen av föreslagen byggnad inte påverkar några bostäder i närheten avseende skuggverkan då den ligger norr om andra byggnader.



Bilder från sydväst från solstudien som visar framtida skuggförhållanden vid vår/ höstdagjämning. Bilder till vänster visar kl. 9.00 och bilden till höger kl. 17.00



Ljudnivå vid fasad mot söder



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

VA-försörjning i området kommer ske via en befintlig pumpstation precis norr om Sävån inklusive ledning längs Porthällastigen byggda för cirka fyra år sedan.

Dagvatten

En dagvattenutredning för utvecklingen av hela Gymnasieområdet, inklusive en exploatering av aktuellt område, togs fram 2012-09-14. Flödesberäkningarna visade att avrinningen från planområdet blev ungefär samma före som efter exploateringen utan reducerande åtgärder. Mellanskillnaden i avrinning redovisas som mycket liten (totalt 5 l/s för hela planområdet). Åtgärder har trots detta genomförts i form av till exempel avledning av dagvatten över gröna ytor i parkområdet mot Sävån och infiltration i trädplanteringar. Detta beräknades ge en halvering av flödet från totalt ca. 600 l/s till ca. 300 l/s. I samband med planens genomförande har hårdgjorda p-tytor ersatts med gröna ytor i parkområdet längs med Sävån och här har dessutom flera dagvattenmagasin anlagts till en total volym om ca. 280 m².

Den totala arean som dagvattenutredningen hanterar är 4,61 hektar. Av den är 1,57 hektar tak efter exploatering varav punkthuset som fanns med i tidigt skede är 0,03 hektar (300 m²). Byggnaden som föreslås i denna planändring är 0,05 ha (500 m²). Den totala takytan i det område som dagvattenutredningen hanterar blir då 1,59 hektar istället.

Som skrivs ovan bedöms ändringen av planen betyda en mycket liten förändring av både dagvattenflöden som föroreningsbelastning. 200 m² tak kan hanteras i befintliga system och lösningar. Eftersom föreslagen byggnad dessutom avses stå på pelare möjliggörs infiltration även under byggnaden.

El och värme

Planområdet bedöms kunna försörjas med el från befintliga ledningar i Gamla Kronvägen.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom kvartersmark och ska uppfylla de lokala miljömålen. En återvinningsstation kommer att anläggas i anslutning till vändplatsen.

Brand

Räddningstjänstens tillgänglighet och insatsmöjlighet säkerställs genom att vändplatsen direkt väster om föreslagen byggnad kan användas som uppställningsplats. Från uppställningsplatsen till trapphuset är det drygt 30 meter, vilket understiger riktlinjerna om 50 meter. Det finns en brandpost cirka 110 meter söder om vändplatsen, utmed Gamla Kronvägen. Den ska uppfylla riktlinjer enligt VAV P83.

Huset kommer att utformas så att evakuering kan ske utan räddningstjänst samt att det utformas med en avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphus begränsas.

Administrativa frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder och kostnader avseende byggnation inom kvartersmark. Partillebo AB bevakar samordning mellan Partille Energi Nät AB, Partille Energi AB, Skanova och andra distributörer i samband med övriga anläggningsåtgärder.

Avtal

Mellan Partillebo AB och Partille kommun finns idag ett samverkansavtal som bland annat reglerar hur planarbetet ska genomföras.

Tidplan

Planändringen bedrivs med målsättningen att antas av kommunfullmäktige under 3:e kvartalet 2019. När ändringen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Överväganden och konsekvenser

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11§ i Miljöbalken. Behovsbedömningen visar på att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbedömning inte behövs för den aktuella detaljplanen.

Sammanfattande bedömning om påverkan på Natura 2000 och riksintresse naturvård

Natura 2000-områdets tre huvudsyften (naturligt vattendrag för lax, lämplig miljö för kungsfiskare samt bevarandet av fennoskandiskt vattendrag) förutsätter att påverkan på själva ån, dess strandbrinkar och omgivande strandvegetation blir liten.

En samlad bedömning av hur ”Säveålxen”, fåglar och fladdermöss påverkas av planerade åtgärder i området har gjorts och redovisas som bilaga till planhandlingarna. Även förslag på lämpliga åtgärder för att undvika negativ påverkan av naturvärden i området med avseende på byggnaden som ett fysiskt hinder, ljusregim och buller redovisas.

Ändringarna av planerna medför inte risk för påtaglig skada på riksintresse naturvård. Inte heller bedöms Natura 2000-området påverkas på ett betydande sätt så att tillstånd krävs enligt 7 kap 28 a § miljöbalken, under förutsättning att de skyddsåtgärder som anges på sidan 14 nedan följs:

Åtgärder som orsakar lågfrekventa ljud i området bör genomföras dagtid och bör inte ske under perioden april-november som är en känslig period i Säveålxens livscykel.

Aktuellt område för planerad byggnation är redan idag starkt urbaniserat och påverkat av mänskliga aktiviteter. På grund av detta innehar området idag generellt låga biologiska värden. De värden som finns i området är knutna till Säveån och dess tillhörande kantzon norr om aktuellt område. Kantzonen är dock sedan tidigare kraftigt påverkad av erosionsskydd, byggnationer och exploateringar.

Projektet innebär inga fysiska förändringar av Säveån då nödvändiga stabilitetsåtgärder och dagvattenåtgärder är genomförda. Planändring-

arna påverkar inte åns vattenföring eller kemiska status och stränder eller rasbranter tas inte i anspråk. Slutsatsen är att vattenkvaliteten inte kommer att försämrans på grund av planändringens genomförande och varken miljökvalitetsnormer för vatten eller fisk- och musselvatten överskrids.

Beskuggning och belysning

Det finns inga kända påtagliga negativa konsekvenser på Sävälaxen av beskuggning orsakad av planerad bebyggelse. Det är dock känt att Sävälaxen och övrig fauna gynnas av ökad beskuggning från träd och annan vegetation i kantzonen. Sävälaxen, fladdermöss och fåglar finns framförallt i och intill Sävån i området och kan påverkas negativt av ljusföroreningar. Kommunen avser att i samverkan med exploatören undersöka hur kantzonen kan förbättras längs Sävån med fler buskar och träd vilket gynnar beskuggningen och fungerar som barriär mot ljusföroreningar. En bestämmelse om att belysning med direkt ljus mot Sävån inte får anordnas har dessutom lagts till plankartan.

Fladdermöss och fåglar

Inom aktuellt område bedöms inte fladdermöss och fåglar påverkas påtagligt av planerad bebyggelse som ett fysiskt hinder. Genomskinliga hörn på de inglasade loftgångarna av planerat bostadshus bör dock undvikas samt spegelreflexglas för att undvika att fåglar ska kollidera med byggnaden. En åtgärd kan också vara att markera glasrutorna på byggnaden om det skulle visa sig vara nödvändigt för att undvika kollisioner av fåglar.

Vatten

Statusklassificeringar och fastställande av miljökvalitetsnormer regleras i 3 och 4 kapitlet i vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Både yt- och grundvatten bedöms utifrån 2 statuskategorier; ytvatten = kemisk och ekologisk status och grundvatten = kemisk och kvantitativ status. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i distriktet. Rådande status och eventuella riskfaktorer för de olika vattenförekomsterna återfinns i databasen VISS (Vatten Informations System Sverige).

Berörd vattenförekomst är Sävån – Olskroken till Brodalen (SE640726-127722). Då Sävån utgör en viktig miljö för Sävälaxen klassas den som fiskvatten och faller därmed under fisk- och musselvattenförordningen (2001:554). För områden som omfattas av fiskvattendirektivet och/eller skaldjursdirektivet gäller särskilda krav på vattenkvaliteten enligt vad som anges i dessa direktiv. Dessa krav gäller parallellt med, och i förekommande fall utöver, kraven för att kemisk ytvattenstatus (Vattenmyndigheten västerhavet 2010).

Genomförd statusklassning för Sävån 2010-2016 visar på följande:

- Kemisk status = Uppnår ej god
- Kemisk status = God (utan överallt överskridande ämnen, dvs exklusive kvicksilver)
- Ekologisk status = Måttlig

Angivna påverkanskällor på Sävån - Olskroken till Brodalen, är bland annat urban markanvändning, jordbruk och transport/infrastruktur. Miljökvalitetsnormerna för gällande förvaltningscykel 2016-2021 säger att Sävån ska uppnå God ekologisk status till 2021. Uppgifter gällande

hydrologisk regim, morfologiskt tillstånd och konnektivitet som påverkar den ekologiska statusen, visas för närvarande inte i VISS utan ska kompletteras. Vattenförekomsten Sävån - Olskroken till Brodalen är sedan tidigare kraftigt påverkad av urbanisering och kantzonen starkt förändrad och modifierad av erosionsskydd, byggnationer och exploatering. Planerad byggnation inom planområdet innebär inget behov av ny skredsäkring eller nya erosionsskydd ner mot Sävån. En åtgärd för att förbättra den ekologiska statusen är därför att kommunen avser att i samverkan med exploitören undersöka hur kantzonen kan förbättras på lämplig plats i närområdet, med plantering av buskar och träd som ett steg i att återskapa en sammanhängande vegetationsbård. Kompensationsplantering med al och hägg har vid tidigare exploateringsprojekt genomförts både uppströms och nedströms planområdet, främst längs med den södra strandkanten.

Miljö kvalitetsnormen för kemisk status är satt till God status (exklusive kvicksilver), då vattenförekomsten inte bedöms kunna uppnå god status med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar. Däremot bör inte halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar öka.

Eftersom aktuell planändring medför så liten förändring av flödena och inga förändringar avseende föroreningsbelastning jämfört med gällande detaljplan är tidigare bedömning kring konsekvenser fortfarande aktuell. I MKB:n till detaljplanen Partille 2:14 m.fl. Gymnasieområdet (847) från 2013 står följande om vattenkvalitet:

”... det finns goda möjligheter att väsentligt reducera flöden/avrunnen volym ut från området främst genom avledning av dagvatten över gröna ytor i det planerade parkområdet. Även infiltration i trädplanteringar, gröna tak och rasterytor kan bidra till en reducering. Sammantaget bedöms exploateringen med olika åtgärder kunna uppfylla kommunens riktlinjer och rekommendationer för dagvattenhantering. En väsentlig minskning av föroreningstransporten bedöms ske enbart genom att stora parkeringsytor slopas. Ytterligare minskning kan ske genom bland annat översilning på gröna ytor i parkområdet. Möjligheten att uppnå god status enligt MKN i Sävån senast 2021 förbättras därför genom den planerade omdaning inom planområdet.

Således bedöms att vattenkvaliteten i Sävån inte kommer att försämrats till följd av detaljplanen, snarare tvärtom. ...”

Byggskedet

Påslagning

Slagning av pålar kan på olika sätt påverka omgivningen. Det gäller såväl angränsande byggnader och gator som markförlagda ledningar och i detta fall lax. Vibrationer från slagning av pålar fortplantas via jorden och kan ge upphov till obehag eller skador på byggnader och driftstörningar på datorer. Även buller till följd av slagning kan i tätorter leda till begränsningar när det gäller möjligheten att använda slagna pålar.

Riskerna med planerade åtgärder med pålning i området är framförallt lågfrekventa ljud som orsakar stress och påverkar laxens beteendemönster negativt. Detta gäller framförallt beteendet att vandra i vattendraget.

I projekteringskedet ska en bedömning av omgivningspåverkan tas fram baserad på då framtagen information om planerad grundläggning med

husplacering, påltyp, påldimension, antal pålar och grundläggningsnivå. Konstruktionsmaterial ska väljas utifrån att påföra så lite last som möjligt så att mängden pålar samt påldimensionen kan hållas ned. Typ av pålar ska väljas utifrån att minimera påverkan på omgivningen. Hejares vikt och fallhöjd ska väljas utifrån att få så skonsam slagning av pålen som möjligt. Under projekteringsskedet ska lämplig pålordning utredas för att minimera omgivningspåverkan. Pålordningen ska sedan föreskrivas i bygghandling. För att minimera påverkan kan även propptagning utföras i samband med pålning.

I projekteringsskedet görs riskanalys och ett kontrollprogram upprättas som fastställer riktvärden för vibrationer och buller samt lämpliga kontrollåtgärder för att följa arbetet. I detta ingår särskilda hänsyn och de känslighetsbegränsningar som finns hos närliggande byggnader och Sävån. Åtgärder som orsakar lågfrekventa ljud i området bör genomföras dagtid och bör inte ske under perioden april-november som är en känslig period i Sävälaxens livscykel.

Grund- och länshållningsvatten

Leran betraktas i sammanhanget som tät eller ha högst begränsad flödeskapacitet. Källarschakter planeras likväl ske inom tätspont i syfte att motverka inläckage av stora grundvattenflöden. Då hindras vatten således att rinna in från genomsläppliga skikt utanför/vid sidan av sponten. Viss pumpning kommer att behövas eftersom schaktningen innanför sponten sker under grundvattennivån där vatten sannolikt kommer att rinna av massorna i schaktet. Nederbörd kommer också att bidra till behov av att pumpa länsvatten.

Allt arbete ska bedrivas så att påverkan på yt- och grundvatten begränsas. Ett tydligt miljökontrollprogram kommer att, precis som då stabilitetsåtgärderna genomfördes utmed Sävån, upprättas avseende grund- och länshållningsvatten med halter och riktlinjer anpassade till Sävån. Allt vatten från länshållning i öppna schakt kontrolleras till exempel så att ytvatten inte riskerar att bli förorenat. Vid behov kan länshållningsvatten ledas via tillfällig sedimentationsanläggning med oljeavskiljare.

Sociala konsekvenser

Förtätning i det aktuella området innebär att fler människor får direkt tillgång till kommunens stadspark. Förtätning innebär också att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan påverka tryggheten positivt.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande bedöms positiva då den tekniska infrastrukturen redan är utbyggd i området. Utöver kostnader för byggnation och anläggningar inom kvartersmark får exploitören följande kostnader:

Planavgift

Kommunen tar ut planavgift av Partillebo AB i enlighet med samverkansavtalet vilket följer kommunens plantaxa och regleras slutgiltigt i exploateringsavtalet. Planområdet befrias därmed från planavgift för nyttillkommande bebyggelse i samband med bygglovsgivning.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift tas ut vid bygglovsprövningen enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Anläggningsavgift VA

Området ligger i anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vars ledningsnät är förlagt i kommunal vägmark. Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Anläggningsavgift el

Samråd mellan operatören (Partille Energi Nät AB) och exploatören.

Anläggningsavgift fiber

Samråd mellan operatören och exploatören.

Anläggningsavgift fjärrvärme

Samråd mellan operatören (Partille Energi AB) och exploatören.

Gatukostnad

Eventuella åtgärder på allmän plats eller kommunaltekniska anläggningar föranledda av projektet bekostas av exploatören.

Förrättningskostnader

Exploatören står för de förrättningskostnader som föranleds av eventuellt inlösande av allmän platsmark. Kommunen (VA-kollektivet) ansvarar för kostnaden för bildande av ledningsrätt för VA. Exploatören står för alla resterande förrättningskostnader som föranleds av genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Då planändringen endast omfattar en fastighet vilken ägs av exploatören medför ändringen inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Kommunens kostnader och intäkter

Kommunen har för genomförandet av detta projekt inga kostnader utöver det som belastar VA-kollektivet. Kommunen (VA-kollektivet) ansvarar för bildande av ledningsrätt för VA.

Medverkande

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

Samhällsbyggnadskontoret

Filip Siewertz

Planeringschef

Jesper Adolfsson

Planarkitekt