



PLANBESKRIVNING 2015-02-05  
NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING) KS/2009:153  
**Detaljplan för bostäder i Kåbäcken,**  
del av Kåbäcken 11:1 m.fl.



**PARTILLE KOMMUN**

Antagen av KF 31 mars 2015  
Laga kraft 4 november 2015



### **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.

<b>1. PLANHANDLINGAR</b>	4	<b>9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER</b>	
<b>2. ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	4	Huvudmannaskap	18
<b>3. PLANENS SYFTE</b>	4	Avtal	18
<b>4. PLANDATA</b>	4	Genomförandetid	18
Planens läge och omfattning	4	Mark	18
Markägoförhållanden	4	Exploateringskostnader	18
		Plan- och bygglovs kostnader	18
<b>5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER</b>		<b>10. FORTSATT PLANARBETE</b>	
Översiktsplaner	5	Tidplan	18
Detaljplaner	5	<b>11. PLANBESKRIVNINGENS</b>	18
Riksintressen	5	<b>RÄTTVERKAN</b>	
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken	5	<b>12. REVIDERING INFÖR ANTAGANDE</b>	18
<b>6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR</b>			
Mark, vatten, vegetation	5		
Geotekniska förhållanden	6		
Radon	6		
Ledningar	6		
Fornlämningar	6		
Djur och natur	6		
Bebyggelse	7		
Lek och rekreation	8		
Offentlig och kommersiell service	8		
Trafik och parkering	8		
Tillgänglighet	9		
Buller	9		
Magnetfält högspänningsledning	9		
Befintlig teknisk försörjning	10		
<b>7. BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE</b>			
<b>AV PLANFÖRSLAGET</b>			
Avgränsning av planområdet	11		
Planens innehåll och sammansättning	11		
Beskrivning av ny bebyggelse	11		
Trafik och parkering	12		
Mark och vegetation	13		
Djur- och naturmiljö	13		
Dike	14		
Geoteknik	14		
Magnetfält högspänningsledning	14		
Teknisk försörjning	14		
Barnperspektivet	16		
<b>8. KONSEKVENSER</b>			
Allmänt	16		
Natur- och kulturmiljö	16		
Påverkan på befintliga bebyggelse	16		
Störningar	17		
Miljökonsekvensbeskrivning	17		
Berörda fastighetsägare	17		
Fastighetsbildning	17		
Åtgärder utanför planområdet	18		

## 1. PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:500	2015-02-03
- Illustrationskarta i skala 1:500	2015-02-03
- Planbeskrivning (denna handling)	2015-02-05
- Granskningsutlåtande 2	2015-02-03
- Granskningsutlåtande	2014-10-28
- Samrådsredogörelse	2014-02-25

## 2. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Geoteknisk utredning	2012-11-30
- Geoteknisk utredning, komplettering	2013-06-03
- Geotekniskt yttrande	2014-05-09
- Geotekniskt yttrande	2015-02-05
- Dagvattenutredning	2012-12-19
- Dagvattenutredning, komplettering	2015-02-20
- Mätning av magnetiska växelfält: Kåbäcken	2013-03-20
- Solstudie	2014-10-28
- Fastighetsförteckning	2014-10-17
- Behovsbedömning och checklista	2012-12-04
- Groddjursinventering för detalj- planeområdet, Kåbäcken bostäder	2013-10-15

## 3. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av tio bostäder i form av radhus, kedjehus eller parhus i den södra delen av Kåbäcken. Byggnation av bostäder har blivit möjlig då marken inom planområdet tidigare haft luftburna 130 kV ledningar som år 2010 grävdes ner under mark (kablifierades).

En byggnation av bostäder i Kåbäcken går i linje med översiktsplanens intention att förtäta befintliga bostadsområden, då planområdet ligger i direkt anslutning till Kåbäckens befintliga bebyggelse, där det idag finns cirka 70 bostadshus.

## 4. PLANDATA

### Planens läge och omfattning

Aktuellt område finns beläget i södra delen av Kåbäcken drygt tre kilometer öster om Partille centrum (se bild 1). Planområdet angränsar i norr till Brännevägen och Kåbäcksdammen. Mot öster ligger åtta kedjehus uppförda på 60-talet. I söder gränsar planområdet till skogsområdet Råhult och i väster ligger Kvastekulla griftegård och kapell. Planområdet omfattar cirka 7000 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Fastighetsägare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.



Bild 1, Planområdets läge i Partille.



Bild 2, Helikopterfoto över Kåbäcken med planområdet markerat med röd figur.

## 5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

### Översiktsplaner

Kommunens gällande översiktsplan, ÖP 05 antagen 2006-02-02, anger markanvändningen för planområdet till bostäder och service.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är plan 259; ”Förslag till stadsplan för del av Partille kommun (Kåbäckenområdet)” antagen 1962-03-24. Föreslagen plats för bostäder anges i nuvarande plan som ”E”; transformatorstation och elledningar. I anslutning till befintliga bostäder finns också ett område om cirka 2,5 meter utlagt som allmän platsmark. Föreslagen planyta är markerad som prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

### Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen, men området angränsar i väster till Kvastekulla kapell och griftegård som är skyddade i form av byggnadsminne och som ett kyrkligt kulturminne.

### Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Enligt framtagen behovsbedömning har Partille kommun bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen. En inventering av groddjur har genomförts av kommunens ekolog. Mer om detta går det att läsa om på nästa sida under ”Naturinventering” samt i bilaga ”Groddjursinventering för detaljplaneområdet, Kåbäcken bostäder” daterad 2013-10-15.

## 6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av en gräsbevuxen yta och i väster finns en bergsknalle med lägre vegetation (se bild 3). I den sydvästra delen av planområdet finns en stenmur med biotopskydd (se bild 4). Marken lutar åt öster och höjdskillnaden från väst till öst är som mest cirka fem meter.

Området gränsar i väster till Kvastekulla kapells kyrkogård och i öster till befintlig bostadsbebyggelse. I den södra delen finns en entré till Råhults friluftsområde. I norr gränsar området till Brännevägen. Norr om Brännevägen ligger Kåbäcksdammen (se bild 5) samt ett parkområde med tillhörande stig. Idag används området för närrekreation och lek samt passage till angränsande natur- och bostadsområden.



Bild 3, Foto över planområdet med angränsande bebyggelse.



Bild 4, Befintlig stenmur i den sydvästra delen av planområdet.



Bild 5, Kåbäcksdammen norr om planområdet.

## Geotekniska förhållanden

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

## Radon

Planområdet är klassat som låg- samt normalriskområde.

## Ledningar

Rakt över planområdet har det tidigare funnits 130 kV högspänningsledningar. Dessa kablfierades, dvs. grävdes ned under mark, 2010 och ligger nu under mark väster om aktuellt planområde. Närmsta ledningsstolpe ligger nu cirka 12 meter från planområdets gräns (se bild 6). Planområdets nordvästra del sträcker sig delvis över den kablfierade delen av ledningen (se bild 7).

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt sökningar i Länsstyrelsens GIS portal 2014-02-25.

## Djur och Natur

En inventering av groddjur har genomförts vid tre tillfällen i och omkring planområdet (se bilaga ”Groddjursinventering för detaljplaneområdet, Kåbäcken bostäder”, daterad 2013-10-15). Nedan följer en sammanfattning från utredningen:

”Den enda förekomst av groddjur som påträffades under fältbesök nr 1 var grodyngel som fanns i Kvastekulladammen. De yngel som påträffades är artbestämda till vanlig padda. Inga lekområden finns inom detaljplaneområdet. Däremot så finns goda lekförutsättningar omkring området.

Eventuellt kan grodorna tänkas övervintra i de kompostsamlingar som finns inom område 2 eller i stenmuren som finns i plangränsen. Gott om övervintringsställen finns även omkring planområdet. Eventuellt kan grodorna tänkas använda sig av området som passage för att ta sig till dammen vid lekperioden. I planen kommer fortfarande finnas möjlighet för grodorna att ta sig mellan skogen och dammen. Även utanför planområdet har grodorna goda förutsättningar för att ta sig till dammen.

Inga ormar påträffades under fältbesöken. Samtal med kyrkogårdsförvaltare på platsen informerades om



Bild 6, Högspänningsledning med stag söder om planområdet.



Bild 7, Märken i asfalten visar var ledningen är nedgrävd.



Bild 8, Padda.

ett område inom kyrkogården som var ett förmodat lekområde för snok där det brukar finnas gott om snok. Däremot så var terrängen inom det planerade detaljplaneområdet okänd terräng för dem.

I det aktuella området finns inga fynd av rödlistade arter registrerade på artportalen (artportalen.se). Vid det andra platsbesöket påträffades flertalet små nymetamorferade groddjur (se bild 8). Efter hjälp från groddjursexpert Claes Andrén (forskare GU samt expert på Nordens Ark) bestämdes de påträffade fynden till att tillhöra arten vanlig padda. Några få nymetamorferade groddjur påträffades på gräsplanen för den tilltänkta detaljplanen även dessa av arten vanlig padda. Väldigt många påträffades i direkt anslutning till dammen och många påträffades dessutom inom kyrkogårdsområdet. Groddjuren använder alltså platsen som passage till de omkringliggande naturområdena. Groddjurens passeringsmöjligheter inom planområdet blir mindre men inte omöjliga. Som förslag ges att den idag kulverterade bäcken öppnas och därmed blir en bra passeringsmöjlighet för groddjuren. I Kvastekulladammen finns enligt sportfiskarna stationär öring, genom att öppna bäcken igen ger man även möjlighet för öringen att gå upp en bit i bäcken.

Utformningen av trummor under väg bör utformas så att passagen för groddjuren tryggas. Även kanaliseringkanter längs vägen är nödvändigt för att groddjuren ska hitta rätt. Vid fältbesök nummer tre påträffades inga groddjur inom området.”

### Bebyggelse

Inom planområdet finns det idag inte någon bebyggelse. Direkt öster om planområdet ligger åtta kedjehus i en och en halvplans souterräng. Fasaderna på dessa hus består av svartmålad stående träpanel samt vitmålat tegel. Husen är uppförda på 1960-talet (se bild 9, 10).

Väster om planområdet ligger två byggnader, varav en är den gamla vaktmästarbostaden, som tillhör Kvastekulla kapell och griftegård. Husen är i en till två våningar med bruna träfasader. Byggnaderna har en tydlig avgränsning från planområdet i form av en stenmur.

Bebyggelsen i Kåbäcken uppfördes under en etapp och har en enhetlig gestaltning. Husen består av kedjehus kopplade via garage eller förråd, radhus samt enstaka friliggande villor. Våningsantalet varierar mellan en till två våningar och vid slutningarna



Karta över inventerade delområden inom detaljplaneområdet.



Bild 9, Angränsande bostadsbebyggelse till planområdet.



Bild 10, Angränsande bostadsbebyggelses souterrängvåning.

i områdets utkanter förekommer även souterränghus. Byggnadsmaterialet i området skiftar mellan trä och tegel i olika färger. Bebyggelsen i området är placerade med jämnt avstånd från gatan med förgårdsmark där parkering, uteplats samt entré samsas. Husgavlarna är överlag placerade mot gaturummet.

### Lek och rekreation

I Kåbäcken finns det en lekplats vid Goalovsvägen (se bild 11). Närheten till skogsområdet Råhult i söder och ett promenadstråk runt Kåbäcksdammen (se bild 12) ger goda rekreativsmöjligheter för de boende i området.

### Offentlig och kommersiell service

I Kåbäcken finns inga kommersiella eller kommunala servicefunktioner. Närmsta skola (F-5) är Skulltorps skola drygt två kilometer västerut. En F-9 skola finns i Furulund drygt tre kilometer sydväst om planområdet. Förskolor finns att tillgå drygt en och en halv kilometer västerut i Skulltorp. Närmsta kommersiella service finns att tillgå i Partille centrum.

### Trafik och parkering

Med bil tar man sig till Kåbäcken från Gamla Alingsåsvägen vidare till Kåbäcksvägen (se bild 13). Maximalt tillåten hastighet inne i området är 30 km/h. Vägarnas bredd varierar mellan fyra till sju meter. I den södra delen av planområdet finns en grusväg (se bild 14).

De boende i Kåbäcken har främst parkeringsplatser på sin egen tomt, ofta i form av garage eller carport, men parkering förekommer även på allmän mark längs gatan. Kvastekulla kapell har en privat parkering nordväst om planområdet.

Planområdet ligger inom zon fyra enligt kommunens parkeringsutredning för bostäder. Zon fyra innebär att området har mindre god tillgänglighet dvs. mer än 400 meter till busshållplats och livsmedelshandel samt mer än 800 meter till skola och/eller förskola. Partilles riktlinjer för parkering (antagen av kommunstyrelsen 2011-03-08) för bostadsområden som ingår i zon fyra har ett parkeringstal reglerat till två bilplatser/bostad. För småhus ska enskild parkering, inklusive besöksparkering som ingår i de två p-platserna, anordnas på den egna tomten.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Kåbäcksvägen finns trottoarer som leder hela vägen från Gamla Alingsåsvägen till södra delarna av Kåbäcken intill planområdet, en sträcka på cirka 700 meter. Cykelbanor finns inte i Kåbäcken utan cykling sker



Bild 11, Lekplatsen vid Goalovsvägen.



Bild 12, Kåbäcksdammen med promenadstråk och bänkar.



Bild 13, Kåbäcksvägen.



Bild 14, Grusvägen i planområdets södra del.

längs bilvägen (Kåbäcksvägen) i området. Det finns en separat cykelväg intill Gamla Alingsåsvägen intill Skulltorp och vidare mot centrala Partille.

Det finns inga utmarkerade cykelparkeringar i Kåbäck-en. Cyklar parkeras istället på vardera tomt.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Kåbäck-en, ligger cirka 700 meter norr om planområdet. Busstrafiken (Gul express mellan Torslanda – Svingeln – Partille centrum – Jonsered) går fyra till sju gånger per timme under vardagar och restiden till Partille centrum är sju minuter, till Jonsered sju minuter samt till Nordstan (Göteborgs centrum) 25 minuter.

### Tillgänglighet

Enligt 8 kap. PBL 1 § ska byggnader vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt 8 kap. PBL 9 § ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

### Buller

Vid nybyggnation ska ekvivalent ljudnivå vid uteplats inte överstiga 55 dB(A) vid bostäder. Partille kommun har tagit fram en kommunövergripande bullerutredning (daterad april 2012) som visar att bullervärdena för tillkommande bebyggelse ligger under dessa nivåer (se bild 15).

### Magnetfält högspänningsledning

Stadigvarande vistelse i områden med förhöjda nivåer av magnetfält bör undvikas. Magnetfälten som uppstår runt ledningar varierar beroende på strömstyrkan i respektive ledning. Det är inte avståndet i sig utan magnetfältsnivån som avgör lämpligheten för ny bebyggelse i närheten av en kraftledning.

Magnetfältsnivåer mäts i mikroTesla och rekommendationer säger att magnetfältsnivåer inte bör överstiga 0,2 mikroTesla där människor vistas stadigvarande.

I utredningen ”Mätning av magnetiska växelfält: Kåbäck-en” daterad 2013-03-20 står följande sammanfattning:

”Den dominerande källan vid platsen är den nedgrävda kraftledningen, men magnetfältsnivån är mindre än 0.2 mikroTesla (årsmedelvärde) fyra meter

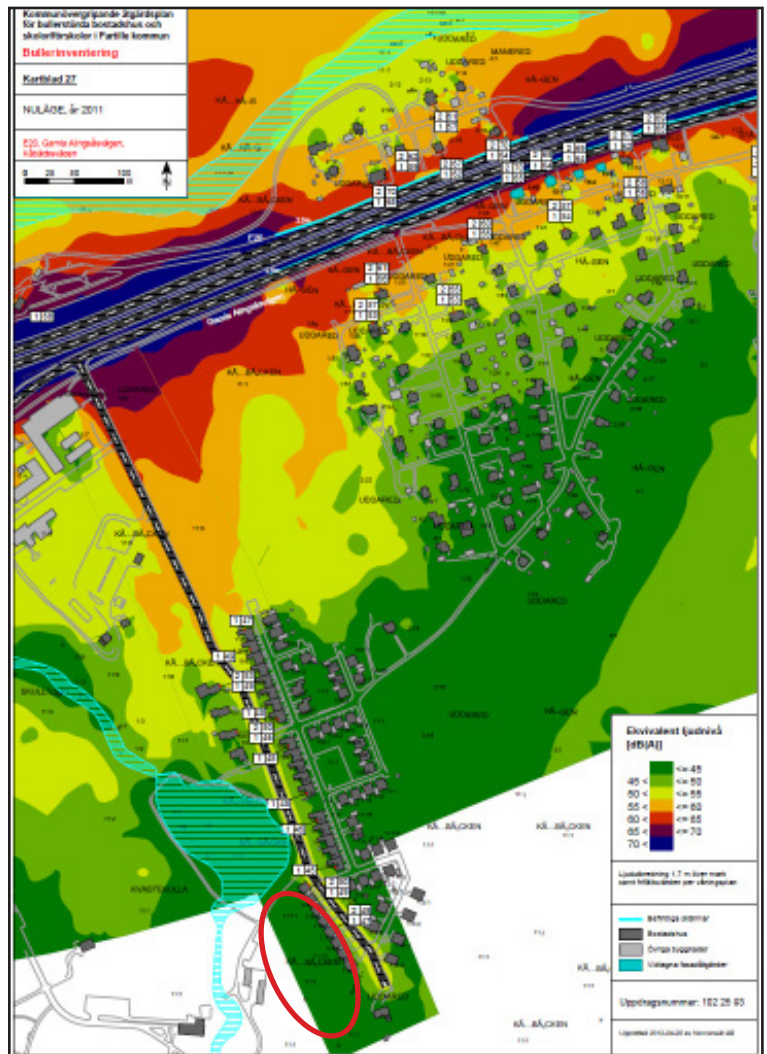


Bild 15, Bullerkarta över området från 2012.

från kabeln (ungefär längs den sydvästra tomtgränsen).”

### **Befintlig teknisk försörjning**

#### *Spillvatten*

Spillvattenledning finns delvis inom och i anslutning till planområdet.

#### *Dricksvatten*

Vattenledning finns delvis inom och i anslutning till planområdet.

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har genomförts av Tyréns i november 2012. Nedan följer en kort sammanfattning av utredningen gällande nuvarande förhållanden:

”Marken i området består i dagsläget till största delen av naturmark i form av en stor gräsyta centralt, skog i sydväst samt en bevuxen kulle i väst. Planområdet korsas av en dagvattenledning (Ø400 betong) som avvattnar skogsbäcken och den kuperade skogsmarken söder om planområdet (se bild 16). Ledningen avleder dagvattnet till dammen på andra sidan Brännevägen i norr. Brännevägen fungerar som en effektiv barriär mot den befintliga dammen då den skapar en vall mot planområdet som ligger lägre än vägen (se bild 17). I gräsytan i planområdets centrala del finns dagvattenbrunnar anslutna till huvudledningen. De befintliga bostäderna i öster avvattnas till befintligt dagvattennät i Kåbäcksvägen även om delar av tomternas gräsmattor även avvattnas mot planområdet. Recipient för dagvattnet i området är, via Kåbäcken, Sävån som betecknas som riksintresse för naturvård samt klassas som ett Natura 2000-område.”

#### *El*

För elförsörjning ansvarar Partille Energi Nät AB.

#### *Energi*

Uppvärmning av hushåll i Kåbäcksområdet sker med egna anläggningar.

#### *IT och telefoni*

Skanova har teleledningar som är ur drift inom planområdet.

#### *Avfallshantering*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för sophantering. Detta innebär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen.



Bild 16, Dagvattentrumma söder om planområdet.



Bild 17, Brännevägen fungerar som en vall mot planområdet.

### Brandpost

Befintlig brandpost med anslutning till närmaste ledning finns i anslutning till korsningen Dammvägen/Goalovsvägen.

## 7. BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

### Avgränsning av planområdet

I detaljplanen ingår del av Kåbäcken av 11:1 och Partille S:1 samt Kåbäcken 11:11 och 11:12.

### Planens innehåll och sammansättning

Planförslaget innebär att tio nya bostäder byggs i form av radhus, kedjehus eller parhus. Förslaget möjliggör även en lekplats i den östra delen samt att delar av den gröna kullen i väster bevaras. Infart till ny bebyggelse planeras från två håll, en i norr (Brännevägen) och en i söder (befintlig grusväg).

### Beskrivning av ny bebyggelse

#### Mötet med befintlig bebyggelse och natur

Hänsyn tas till befintlig bostadsbebyggelse i öster då förslaget bland annat innebär att deras siktlinjer mot Kåbäcksdammen i norr till stor del bevaras. Skalan på de planerade byggnaderna är lik Kåbäckens befintliga bebyggelse med två våningar och med gavel mot gaturummet, vilket stärker områdets karaktär. Den nordöstra byggnaden i varje föreslagen byggnadsenhet regleras i detaljplan genom en maximal plushöjd för att säkerställa höjden mellan befintlig och ny bebyggelse (se bild 19). Detta innebär en minskad insyn och skuggeffekt för befintliga hus. En yta bevaras mellan befintliga och planerade bostäder i öster. Stora grönytor, inklusive kullen i planområdets västra del, lämnas orörda (se bild 18).



Bild, 18 Illustration av föreslagen bebyggelse (Bild: Studor)

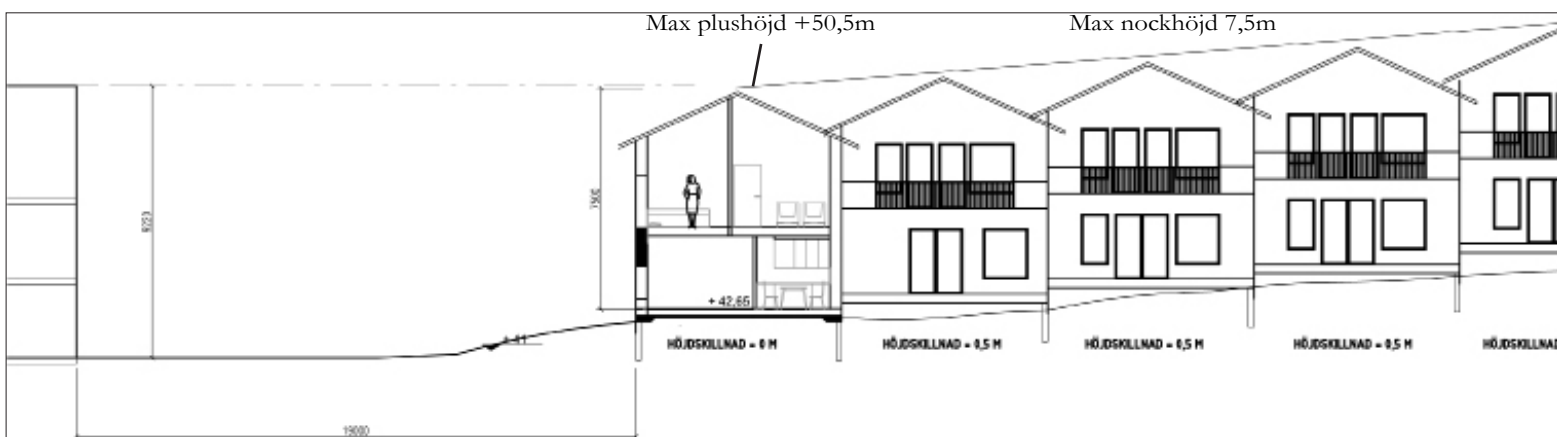


Bild 19, Mötet mellan befintlig och föreslagen bebyggelse avseende höjd.

### Bostädernas gestaltning

Totalt planeras tio bostäder i två plan att uppföras inom planområdet (se bild 18). Husen är fördelade i tre grupper fördelat på tre bostäder i norr mot Brännevägen, två bostäder i områdets mitt samt fem bostäder i planområdets södra del intill den befintliga grusvägen (se bild 20). Bostädernas bilparkering sker på enskild tomt. Fasadmaterialet regleras till att bestå av tegel och taken utformas som sadeltak för att anknyta till områdets övriga bebyggelse. Fasad- och takmaterial av koppar eller zink rekommenderas inte enligt Partille kommuns lokala miljömål. Stora fönsterpartier vetter mot nordväst för samtliga bostäder, vilket skapar goda ljusförhållanden invändigt (se bild 21). Samtliga bostäder har tillgång till markuteplats samt en inskjuten balkong på plan två i nordvästligt läge. Då husen har en viss förskjutning skapas insynskyddade och privata uteplatser. Altaner får placeras på prickmark till en maximal area av 25 kvm. Vid behov kommer altaner att placeras på pelare.

Detaljplanen styr husens utformning med bestämmelserna enligt nedan;

- Endast radhus, kedjehus eller parhus får uppföras.
- Högsta nockhöjd är 7,5 meter för huvudbyggnad, sockel ej inräknad. Nockhöjden ska beräknas från sockelns övre nivå på fasad vid entré.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.
- Maximalt två våningar är tillåtet.
- Husen längst i öster regleras med en maximal nockhöjd över nollplanet (+49,5 respektive +50.5) för att säkerställa relationen till befintliga hus i öster
- Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) regleras till 90 kvm och högsta tillåtna bruttoarea (BTA) regleras till 160 kvm per huvudbyggnad. Utöver detta tillåts komplementbyggnader (förråd, carport etc.) till maximalt 30 kvm byggnadsarea per bostad.
- Fasadmaterialet ska bestå av tegel och taken ska utformas som sadeltak.

### Trafik och parkering

Den norra delen av området får angöring från Brännevägen med en ny infart och gata som försörjer de fem bostäderna i norr. Del av Brännevägen breddas söderut, bort från Kåbäcksdammen, från 3,5 meter till fem meter asfalt exklusive stödremisor (se bild 22). Stöd för en vägbreddning mot söder finns i befintlig detaljplan 259 (antagen 1962) där området ligger på allmän platsmark med bestämmelse "Lokalgata". Anledningen



Bild 20, Illustration över föreslagen bebyggelse (Illustration: Studor).



Bild 21, Fasaderna uppförs i tegel (Illustration: Studor).



Bild 22, Del av Brännevägen som kommer breddas söderut från 3,5 meter till fem meter.

till att breddningen sker mot söder är för att det inte är möjligt att bredda Brännevägen norrut på grund av Kåbäcksdammens befintliga läge som är skyddat av strandskydd. Hur den nya breddade vägen möter upp mot befintlig fastighet avgörs i senare projekteringskede. Längs med Brännevägen ska befintlig gatubelysning upprustas till kommunal standard.

Den södra delen får angöring i ungefär samma läge som befintlig grusväg (Partille S:1) som asfalteras och breddas till fem meter exklusive tillhörande stödrem-sor. Gatubelysning planeras längs hela sträckan på gatans norra sida. En vändmöjlighet anläggs ungefär på mitten av den nya gatan (se bild 23). Anledningen till att den placeras där och inte i slutet på vägen enligt tidigare förslag beror i huvudsak på att nya anläggningar inte ska komma i konflikt med befintliga elledningar och stag. Vändmöjlighetens nya läge skapar också bättre tillgänglighet för de nya bostäderna avseende parkering och lutning på gatan. Parkering blir möjlig längs den nya gatans södra sida.

Utbredning av lokalgata i detaljplan är väl tilltaget med anledning av de ytor som kommer krävas för anordning av gata som till exempel slänter, murar och diken.

Grodpassager ska skapas under båda ovanstående beskrivna vägar för att möjliggöra en trygg passage för groddjuren. Vid anläggande av groddjurspassage under Brännevägen ska kommunen eventuellt ansöka om stranskyddsdispens hos kommunens bygg- och miljönämnd. Om strandskyddsdispens krävs vet man först när projektering är gjord och läget för grodpassagen är bestämd.

Parkering sker på respektive tomt för två bilar, vilket innebär att kravet på 20 bilplatser i ett zon 4 område enligt gällande parkeringsnorm uppfylls. Antalet parkeringsplatser är inklusive gästparkering.

### Mark och vegetation

I den sydvästra delen av planområdet ligger en befintlig stenmur (se bild 4) som är biotopskyddad och som säkerställs i plankartan. I planområdets centrala del, som idag består av en gräsbevuxen yta samt en kulle, möjliggörs plats för en gemensamhetsanläggning.

### Djur- och Naturmiljö

I planen kommer ett öppet dike/bäck att anläggas mellan Kåbäcksdammen och det södra skogsområdet. Diket kommer att fungera som en naturlig passage för groddjuren. Passager ska även skapas under vägarna så att de blir lämpliga som passagemöjlighet för grod-



Bild 23, Förslag på ny utformning av gata i områdets södra del (bild: Landskapsgruppen)



Bild 24, Förslag på passage och kanaliseringsskanter för grodor under väg (bild: Naturcentrum).

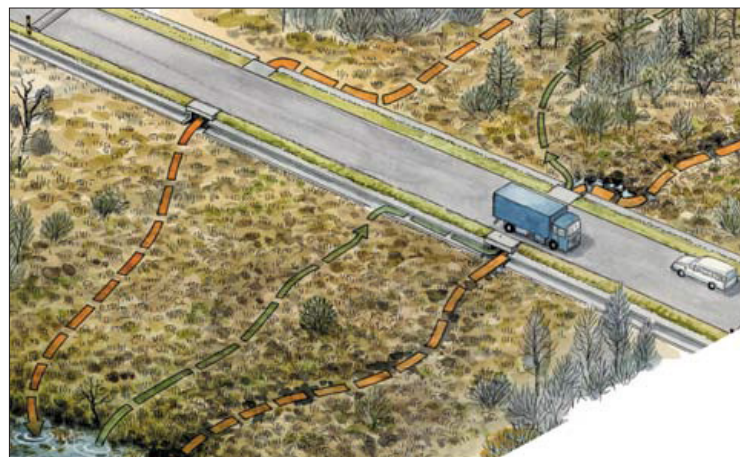


Bild 25, Förslag på passage för grodor under väg (bild: Naturcentrum).

djuren. Trummorna under vägarna ska utformas så att passagen för groddjuren säkerställs. Det kan med fördel finnas flera trummor på olika nivåer och storlekar för att förenkla kanaliseringen för groddjuren. Även kanaliseringsskanter längs vägen är nödvändigt för att groddjuren ska hitta rätt (se bild 24 och 25). Befintliga trummor som ligger under både Brännevägen och befintlig grusväg i söder kommer alltså att byggas om.

### **Dike**

I samrådsskedet var område avsett för dike utlagt inom kvartersmark. I nuvarande förslag föreslås det vara beläget inom allmän platsmark ”PARK”. Detta beror i huvudsak på två anledningar. Den första för att de intilliggande fastigheterna ska få möjlighet till en passage in på baksidan av respektive fastighet. Tidigare föreslogs att ett servitut skulle skapas, men att lägga ut området som allmän platsmark anser samhällsbyggnadskontoret är en lämpligare lösning. Ett släpp möjliggör att det går att transportera lättare redskap som exempelvis gräsklippare, skottkärror m.m, men marken är inte avsedd för biltransporter.

Anledning nummer två är att det under samrådsskedet framkom att flertalet av de befintliga fastigheterna troligtvis är påkopplade på dagvattenledningen som går över planområdet, vilken planeras tas ur drift. De befintliga intilliggande bostadshusen har idag deras förbindelsepunkt för dagvatten mot Kåbäcksvägen. Dagvatten ska fördröjas på respektive fastighetsägares tomt och inte släppas ut på intilliggande fastighet. Att området för dike blir inom allmän platsmark möjliggör för VA-verket att skapa ytterligare förbindelsepunkter för befintliga fastighetsägare till diket om de begär det, istället för att de enligt vad som föreslogs i samrådsskedet hade möjlighet att vara delaktiga i en gemenhetsanläggning för dagvatten. Anläggningsavgifter för nya förbindelsepunkter och brukningsavgifter för dagvatten kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.

### **Geoteknik**

Resultatet av de geotekniska utredningarna som gjorts för planområdet (SWECO, 2012-11-30, 2013-06-03, 2014-05-09 och 2015-02-05) innebär att inga planbestämmelser krävs för detaljplanen med avseende för stabilitetsförhållandena.

### *Sättningar*

Eftersom marken utgörs av lera finns det risk att sättningar uppstår om stora belastningsökningar görs inom området (såväl permanenta som temporära skeden).

Sättningar kan uppstå vid t.ex. uppfyllnader eller om en önskad grundvattensänkning sker.

### *Stabilitet*

Nyttolasten inom planområdet där det planeras bostäder har i en känslighetsanalys ansatts till 40 kPa. Detta motsvarar en meter uppfyllnad med makadam samt bostadshus med upp till tre våningar. Lasten har använts i beräkningen för att kontrollera hur en stor last inom detaljplaneområdet skulle påverka säkerhetsfaktorn mot stabilitetsbrott.

### *Grundläggning*

För byggnader med två våningar kan det bli aktuellt med pågrundläggning. Den exakta utformningen av grundläggningen detaljprojekteras i senare skede.

### **Magnetfält högspänningsledning**

Resultatet av utredningen ”Mätning av magnetiska växelfält: Kåbäcken” (2012-03-20) visar att värden för magnetfält vid byggnation enligt planförslaget underskrider de rekommendationer som ges för människors stadigvarande vistelse. Den nedgrävda kabeln kommer alltså inte att ge något större bidrag till magnetfält där husen kommer att byggas.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten*

Befintlig vattenledning finns delvis inom kvartersmark i planområdets norra del som förser Kvastekulla kapell med vatten. Ett u-område säkerställer ledningens läge. En ny vattenledning kommer också att byggas och förse ny bebyggelse med vatten, eftersom den befintliga dimensionen inte förväntas vara tillräcklig. Den nya vattenledningen planeras förläggas i kommunal gata. Samtliga tio nya bostäder planeras anslutas till den och gemensam förbindelsepunkt upprättas. Gemensamhetanläggning och samfällighetsförening kommer att skapas för drift och underhåll av privatägda vattenledningar inom kvartersmark.

Eventuellt kommer även den befintliga vattenledningen som förser Kvastekulla med vatten också att byggas om, men det avgörs vid detaljprojektering.

#### *Spillvatten*

Befintlig spillvattenledning finns delvis inom kvartersmark i planområdets norra del som tar emot Kvastekulla kapells spillvatten. Ett u-område säkerställer ledningens läge. Ledningsrätt kommer också

att skapas för att säkerställa rättigheten. Samtliga tio nya bostäder planeras anslutas till den befintliga spillvattenledningen och gemensam förbindelsepunkt upprättas. Inga nya allmänna spillvattenledningar planeras i dagsläget för ny bebyggelse. Gemensamhetanläggning och samfällighetsförening kommer att skapas för drift och underhålla av privatägda spillvattenledningar inom kvartesmark.

#### *Dagvatten*

Nedanstående text är en sammanfattning från tillhörande dagvattenutredning daterad 2012-12-19:

”I samband med exploateringen kommer stora delar av naturmarken att ersättas med hårdgjorda ytor som tak och vägar, vilket påskyndar avrinningsförloppet inom området. Dagvattnet avleds idag till en befintlig damm i Kåbäcken norr om planområdet via en befintlig ledning. Ledningen kommer vid exploatering att utgå och dagvattnet söderifrån och från planområdet kommer att ledas till ett planerat öppet dike.

Dagvattenutredningens resultat från utförda beräkningar visar att dagvattenflödet ifrån planområdet ökar kraftigt efter exploateringen vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Eftersom inga krav på fördröjande åtgärder föreligger kan dagvattnet ifrån planområdet avledas direkt till den befintliga dammen i norr via den nya ledningen alternativt ett öppet dike.

Avledningen till ledningen sker via ett nytt ledningssystem. De nya tomternas dagvatten inkopplas via serviser till den nya ledningen. Gatans dagvatten avleds antingen via öppna diken eller via dagvattenbrunnar i gatan till det nya ledningssystemet. Det nya ledningssystemet ansluts till nylagd ledning i förbindelsepunkt i anslutning till Brännevägen.

Det maximala dagvattenflödet ifrån planområdet kommer att öka efter exploatering. Genom att så mycket som möjligt leda dagvattnet över gröna ytor sker en viss förskjutning. Dagvattnet avleds enligt förslag till en befintlig damm, Kåbäcksdammen. I denna bedöms en viss fördröjning ske, vilket innebär att flödespåverkan ut till nedströms recipient, Sävån, kommer att bli marginell. Dammen anses ha tillräcklig kapacitet för att fördröja dagvattenflöden ifrån planområdet även efter exploateringen. Dammens utlopp är utformat som ett överfall som möjliggör breddning vid intensivare regn.

Den planerade utbyggnaden är liten och det finns inga planerade verksamheter som skulle kunna generera föroreningar till dagvattnet. Detaljplanen kommer att

förbjuda att byggnadsmaterial som zink och koppar används, vilket innebär att någon ökning av föroreningstransporter via dagvattnet till recipient inte bedöms uppstå vid en exploatering av området.

Med de förutsättningar som gäller och vidtagna åtgärder görs bedömningen att ingen nämnvärd påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen borde föreligga.”

#### *Föreslagen dagvattenhantering:*

I planen kommer ett öppet dike/bäck att anläggas mellan Kåbäcksdammen och det södra skogsområdet. Ett öppet dike kommer att ge dagvattnet möjlighet att infiltrera samtidigt som viss reningseffekt erhålls. Utöver detta kommer ett öppet dike/bäck att gynna den biologiska mångfalden. I plankartan införs en planbestämmelse som säkerställer en öppen dagvattenhantering; ”Dagvattenhantering i form av ett öppet dike ska anordnas till minst 80 % av sträckan i nord-sydlig riktning”.

De delar av sträckan som inte är öppen dagvattenhantering kommer att säkerställas med grodpassager.

Innan kommunen anlägger diket ska en anmälan om vattenverksamhet skickas till Länsstyrelsen.

Förbindels punkter för dagvattnet för de nya fastigheterna kommer anordnas, troligtvis vid ett flertal punkter längs diket.

Ett kompletterande PM till dagvattenutredningen från 2012 utfördes 2015-02-20 där föreslagen dagvattenhantering beskrivs. Till PM:et bifogas förprojektering av diket.

#### *Dagvattenhantering för befintliga fastigheter*

För att åtgärda det befintliga bostädernas problem med blöta gräsmattor finns möjlighet för fastighetsägarna att ansöka om ytterligare förbindelsepunkt för dagvatten i anslutning till diket. De befintliga bostadshusen har idag sin förbindelsepunkt för dagvatten mot Kåbäcksvägen. Dagvatten ska fördröjas på respektive fastighetsägares tomt och inte släppas ut på intilliggande fastighet. Se ytterligare information i stycket ”Dike”.

#### *Brandpost*

Ledningssystemet i området är inte byggt för fler brandposter än de som finns i dagsläget. Till planom-

rådet går en vattenledning med dimension  $\varnothing$  63mm och den räcker inte till för en brandpost. Närmaste brandposten ligger 250 meter från området och har en kapacitet på mer än 20 l/s. Denna brandpost har en kapacitet stor nog för tankbilssläckning. Brandposten kontrollerades senast 2011-09-19 utan anmärkningar. Om området skall byggas ut ytterligare i framtiden så kommer Partille kommun överväga att dimensionera upp vattenledningssystemet för brandvatten.

#### *El*

De nedgrävda högspänningsledningarna samt tillhörande stag ligger delvis innanför planområdet. Hänsyn kommer att behöva tas till dessa vid anläggandet av vändplats. Förslaget har förankrats med Vattenfall.

Befintlig ledningsrätt för högspänningsledningar omfattar i huvudsak ett två meter brett område på vardera sida om den yttersta ledningen. U-område finns i plankartan för aktuellt ledningsrättsområde som finns inom planområdet.

Elförsörningen till samtliga tio nya bostäder kommer att ske via Brännevägen.

#### *IT/ telefoni*

Ledningsnät för el samt IT och telefoni finns utbyggt i planområdets närhet. Skanova har teleledningar som är ur drift inom planområdet. Samordning ska ske vid byggnation av infrastruktur och ny bostadsbebyggelse.

#### *Energi*

Uppvärmning av planerade bostäder kommer att ske med enskilda anläggningar.

#### *Avfallshantering*

Sophantering kommer att skötas av Renova. I dialog med Renova har det beslutats att backvändning kan ske i korsningen mellan Brännevägen och den nya infarten till områdets norra del.

Gemensam hantering för hushållsavfall planeras för samtliga bostäder, av den huvudsakliga anledningen att det ska bli lämpliga förhållanden vid hämtning av avfall. För de fem hushållen i norr planeras en gemensam avfallshantering strax väster om den nya infarten till de norra bostäderna. I den södra delen av planområdet planeras en likadan i anslutning till vändmöjligheten för de resterande fem hushållen.

### **Barnperspektivet**

I området finns det goda förutsättningar att röra sig till fots då det finns trottoarer i större delen av Kåbäckområdet. Cykelbana saknas och cykling sker längs befintliga gator. Belysning finns längs gatorna i hela området.

Närheten till Kåbäcksdammen i norr och Råhultsområdet i söder skapar goda rekreationsmöjligheter för de boende i området. Runt Kåbäcksdammen finns bland annat ett promenadstråk (se bild 12). Inom planområdet planeras en gemensamhetsanläggning för lek med delägande fastigheter. Utanför planområdet vid Goalovsvägen finns en lekplats (se bild 11).

## **8. KONSEKVENSER**

### **Allmänt**

Planen innebär en förtätning och utvidgning västerut för Kåbäckens bebyggelse. Grönytor exploateras, vilket innebär en större andel hårdgjorda ytor.

### **Natur- och kulturmiljö**

Ingen värdefull naturmiljö kommer att påverkas av planförslaget. Kulturmiljö som påverkas är en stenmur i den sydvästra delen av planområdet som är biotopskyddad. Det fastställs i plankartan att stenmuren inte får rivras.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, fornlämningar, vatten etc. En byggnation av tio bostäder i tre enheter bidrar däremot till att andelen hårdgjorda ytor ökar. Detta är nödvändigt då en ny väg samt parkeringsmöjligheter behöver skapas för de nya husen. Genomförandet av planförslaget innebär även ökade dagvattenflöden.

### **Påverkan på befintlig bebyggelse**

Befintliga bostäder kommer påverkas i den mån att grönytan som idag används som rekreation kommer att bebyggas med nya bostäder.

### *Siktlinjer*

En exploatering innebär att befintliga bostäder får en förändrad utsikt. Förslagen bebyggelse är placerad och utformad för att bevara siktlinjer mot Kåbäcksdammen för befintliga bostäder (se

bild 18).

### Avstånd

Avståndet mellan ny och befintligt bebyggelse som minst 19 meter. Avståndet mellan ny bebyggelse och de befintliga bostädernas fastighetsgräns är som minst ca 8,5 meter.

### Insyn

Husen i den södra husgruppen är placerade med en vinkel för att minska eventuell insyn till befintliga bostäder och dess trädgårdar.

### Solstudie

Kommunen har tagit fram en solstudie (se bilaga ”Solstudie Bostäder i Kåbäcken, del av Kåbäcken 11:1 m.fl.”) som visar att ny bebyggelse inte ger försämrade solförhållanden för befintliga bostäder. Solstudien är gjord utifrån en tänkt nockhöjd på huvudbyggnader om ca 7,5 meter. Komplementbyggnader har ritats i en kub som motsvarar en byggnadshöjd om 2,5 meter. Planförslaget ger en viss frihet i hur byggnaderna placeras bl.a. kan komplementbyggnadernas placering komma att variera.

### Störningar

Trafikmängden kommer att öka något då tio nya bostäder uppförs i området, men bedöms inte tillskapa några större störningar för omkringliggande bostäder eller verksamheter.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Partille kommun har bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplan. Erfarenheterna från behovsbedömningen är däremot värdefulla och ska användas i det fortsatta planarbetet.

### Berörda fastighetsägare

Ägare till fastigheterna Kåbäcken 11:11 och 11:12 samt delägande fastigheter i samfälligheten Partille S:1 berörs vid genomförandet av detaljplanen.

### Fastighetsbildning

#### Fastighetsreglering

Reglering av allmän platsmark/kvartermark:

Inlösen av allmän platsmark planeras för fastigheterna Kåbäcken 11:11, 11:12. och Partille S:1. Ca 126 kvm i detaljplan föreslagna allmän platsmark planeras överföras från 11:11 (blå yta) till Kåbäcken 11:1 och ca 153 kvm i plan föreslagna kvartersmark planeras överföras från 11:12 (grön yta) till Kåbäcken 11:1. För

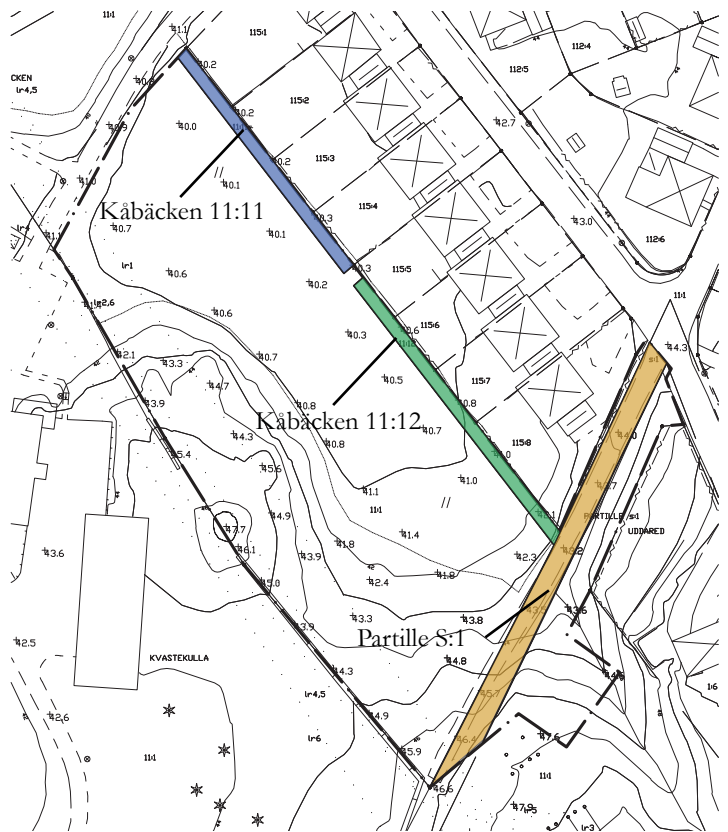


Bild 26, Fastighetsregleringskarta.

Partille S:1 (ljusbrun yta) planeras ca 406 kvm överföras från Partille S:1 till Kåbäcken 11:1, se bild 26.

### Gemensambetsanläggningar

För säkerställande av framtida drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet ska gemensambetsanläggningar upprättas. Exempel på gemensambetsanläggningar som planeras är för spill- och vattenhantering, dagvattenhantering, lek- och grönytor, gångvägar, väg, samt hushållshantering. Ingående fastigheter i framtida gemensambetsanläggningar kommer klarläggas i det fortsatta planarbetet. Exploatören ansöker om bildande av samtliga gemensambetsanläggningar hos lantmäteriet.

### Gemensambetsanläggning lek- och grönytor

Möjlighet finns för befintliga bostäder att ansluta sig till gemensambetsanläggningen för lek- och grönytor. Detta görs på respektive privat fastighetsägares egna begäran i samråd med kommunen. Begäran om detta ska ske senast sex månader efter detaljplanen vunnit laga kraft för att möjliggöra detta i samråd med exploatören. Slutgiltig bedömning om lämplig krets för gemensambetsanläggning görs av lantmäteriet.

### Ledningsrätter

Befintliga ledningsrätter för de tidigare luftburna el-

ledningarna ska tas bort. Ledningsrätt för befintliga jordförlagda elledningar finns.

Ny ledningsrätt planeras för befintliga vatten- och spillvattenledningar inom u-område i planområdets norra del.

#### *Servitut*

Ett servitut planeras på kyrkans fastighet som möjliggör för bättre framkomlighet för kommunens fordon. I planområdets södra del där kvartersmark möter allmän platsmark (PARK) kan det bli aktuellt att skapa servitut för släntintrång för att möjliggöra lämplig lösning mellan husbyggnation och dike.

#### **Åtgärder utanför planområdet**

Den norra delen av området får angöring från Brännevägen. Den ökade trafikmängden detta medför på Brännevägen får till följd att denna del måste breddas. Befintlig detaljplan stödjer en sådan breddning av allmän plats. Se även tidigare stycke ”Trafik och parkering”.

### **9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER**

#### **Huvudmannaskap**

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt be-  
gagnande.

#### **Avtal**

Marköverlåtelseavtalet ska vara tecknat innan planen antas av Partille kommun. I marköverlåtelseavtalet kommer kostnader förenade med planens genomförande att regleras.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den vunnit laga kraft.

#### **Mark**

Ersättning för kvartersmark regleras i marköverlåtelseavtalet.

#### **Exploateringskostnader**

Kostnader förenade med planens genomförande kommer att regleras i ett marköverlåtelseavtal.

#### **Plan- och bygglovs kostnader**

Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa. Plankostnader tas ut av exploatören i enlighet med markanvisningsavtalet och regleras slutgiltigt i marktilldelningsavtalet.

### **10. FORTSATT PLANARBETE**

#### **Tidplan**

Detaljplanen väntas bli antagen av kommunfullmäktige under första kvartalet 2015.

När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

### **11. PLANBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN**

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

### **12. REVIDERING INFÖR ANTAGANDE**

Inför antagande har följande justeringar gjorts av planförslaget:

Den korsmarkerade i planområdets nordöstra del utökas med ca 1,5 meter mot öster. Den byggbara ytan är även fortsättningsvis begränsad till en komplementbyggnad om 10 kvm med en högsta nockhöjd om 2,5 meter.

Bestämmelsen om högsta nockhöjd förtydligas. I normalfallet räknas nockhöjden från den färdiga medelmarknivån kring byggnaden. I bebyggelseförslaget varierar sockelhöjden med terrängen. På något ställe är nivåkillnaderna så stora att bestämmelsen om högsta nockhöjd riskerar att bli otillräcklig. Enligt det planförslag ska nockhöjden istället beräknas från sockelns övre nivå på fasad vid entré. För att förtydliga bestämmelsen har en principskiss lagts till på plankartan.

Bestämmelsens nya lydelse kommer i praktiken ge en marginell ökning av tillåten nockhöjd då sockelhöjd vid entrén begränsas avsevärt av de tillgänglighetskrav som ställs i BBR. I detaljplanen regleras även högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet för de byggnader som ligger närmast parkremsan och det befintliga bebyggelseområdet i öster.

Ändringarna har ingen betydelse för förslaget i sin helhet.

## Medverkande

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun i samverkan med Studor AB.



Maria Gunnarsson  
Planeringschef

Helena Bråtegren  
Planarkitekt

Malin Pettersson  
Mark- och exploateringsingenjör