



Detaljplan för bostäder vid Hallegårdsvägen, Sävedalen

Planbeskrivning



Antagandehandling

Upprättad 2017-08-28

Antagen av kommunfullmäktige 2017-10-31, § 91
Laga kraft 2018-11-20, akt. nr. 870

Planbeskrivning

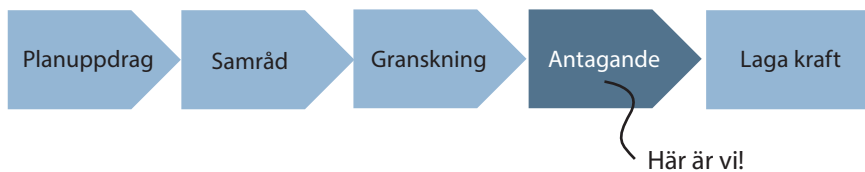
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 utökat förfarande enligt PBL 2010:900.



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Planens läge och omfattning/ markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Riksintressen	5
Förutsättningar	5
Mark och vegetation	5
Naturvärden	5
Friytor och rekreation	6
Geotekniska förhållanden	7
Bebyggelse	7
Infrastruktur och teknisk försörjning	8
Fornlämningar	8
Planförslag	8
Beskrivning av ny bebyggelse	8
Trafik och parkering	13
Störningar	15
Risker och säkerhet	15
Teknisk försörjning	16
Administrativa frågor	17
Huvudmannaskap	17
Ansvarsfördelning	17
Avtal	17
Dispenser och tillstånd	17
Genomförandetid	18
Överväganden och konsekvenser	18
Miljökonsekvenser	18
Fastighetsrättsliga konsekvenser	18
Ekonomiska konsekvenser	18
Medverkande tjänstemän	20

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta, 2017-08-28
- Planbeskrivning (denna handling), 2017-08-28
- Utställningsutlåtande, 2017-08-28
- Samrådsredogörelse, 2017-01-10

Övriga handlingar i ärendet är:

- Grundkarta, 2017-02-23
- Fastighetsförteckning, 2017-02-23
- Behovsbedömning, 2016-07-19
- Dagvattenutredning WSP, 2016-06-15
- PM Geoteknik Sweco, 2016-02-08
- PM Berg- och produktionstekniskt utlåtande Sweco, 2016-06-07
- Trafikutredning Trivector, 2016-06-14
- Naturvärdesinventering Calluna, 2016-06-10, kompletterad 2016-12-02
- Solstudie Helhetshus, 2016-08-16 kompletterad 2017-01-10
- Perspektiv och sektioner Helhetshus, 2017-01-10 samt 2016-09-19

Planens syfte och huvuddrag

Partille kommuns vision om att gå från förort till förstad avses uppfyllas främst genom förtätning av befintligt bostadsbestånd. Detta stödjer utvecklingen av ett hållbart samhälle i linje med Göteborgsregionens (GR:s) strategi. Det ger i längden en energieffektiv bebyggelsestruktur men utmaningen är bl.a. att hitta mark för att bygga nya bostäder med god kollektivtrafikförsörjning, utbyggd infrastruktur och tillgång till service.

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av flerfamiljshus innehållande totalt runt 40 lägenheter inom ett område som idag är planlagt som naturmark. Projektet skulle innebära en breddning av utbudet av boendeformer i Sävedalen, där en stor del av byggnadsbeståndet består av villor.

Plandata

Planens läge och omfattning / markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Ugglum 8:40 och har en areal om cirka 6 000 m². Planområdet är beläget i Sävedalen, cirka 350 meter söder om Göteborgsvägen. Partille kommun äger fastigheten idag. Planområdet avgränsas av Hallegårdsvägen i norr, Östra Fjällvägen i söder och villafastigheter i väster och öster.

Omgivningen kring planområdet består av en varierad småhusbebyggelse i form av främst äldre villor inbäddade i grönska. Här bor, liksom i kommunen i övrigt, en stor andel barnfamiljer.

Planområdet ligger i Sävedalen, ca. 300 meter söder om Göteborgsvägen



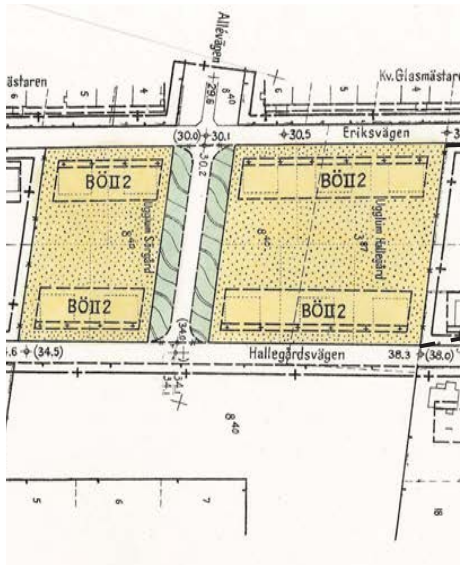
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

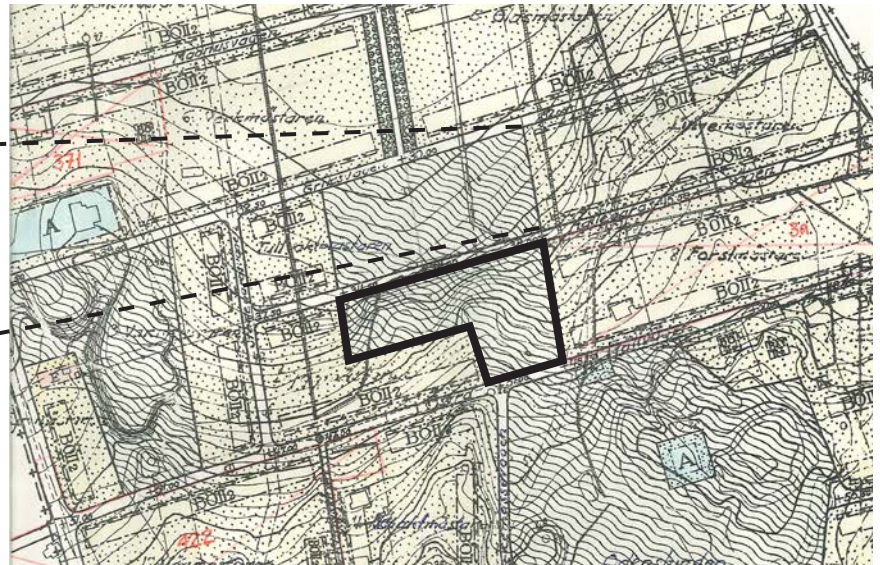
Förslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, ÖP 05 antagen 2006-02-02, vilken anger att markanvändningen för området ska vara bostäder och service.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är "Stadsplan för del av Sävedalens municipalsamhälle" fastställd den 31 maj 1935 (akt nr 3). För planområdet gäller "Allmän plats av annan natur än gata och torg" dvs ett obebyggt naturområde. Omgivande fastigheter är planlagda för främst fristående enbostadshus. Även Bockemossen söder om planområdet ingår i denna plan.



Gällande detaljplan från 1935 till höger. Planområdet markerat med svart linje. Området strax norrut är också markerat som naturområde men planen är ändrad till bostadsändamål sedan tidigare, se bild ovan.



Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Det aktuella området är beläget på ett höjdparti söder om Hallegårdsvägen i Sävedalen, Partille. Inom det aktuella området är höjdskillnaden ca. 15 m. meter och sluttar åt norr. Lutningen är som störst, ca. 1:3, i den västra delen av området. Marknivån är ca +41 meter över nollplanet i den sydvästra delen av området och ca +25 - +26 vid Hallegårdsvägen / Allévägen.

Området utgörs av ett i huvudsak oexploaterat grönområde. Det förekommer en stor variation av trädslag samt flera buskar. I både busk- och fältskikt finns inslag av trädgårdsväxter. Med anledning av topografin finns det platser med berg i dagen i området. I den nordöstra delen finns en transformatorstation med omgivande asfaltyta. Längs den östra kanten löper en gångväg.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram av Calluna. Syftet med inventeringen är att skapa en överblick, att lokalisera värdefulla miljöer samt att identifiera förekomsten av värdeelement och redovisa artförekomster inom ett avgränsat område. Inventeringen utgör en grund för konsekvensbedömningen av planförslaget.

Området klassas som klass 3 "påtagligt naturvärde" på en fyrgradigskala där klass 1 har störst betydelse för biologisk mångfald. Området har betydelse för den biologiska mångfalden där de främsta naturvärdena är de äldre till gamla barr- och lövträden som förekommer över hela planområdet. Området kan ha betydelse för fåglar och då främst mindre fåglar som tättingar men även hackspettar även om dessa troligen inte häckar i området.

Vid inventeringen noterades tre naturvårdsarter; idegran och murgröna samt fågeln gransångare. Sannolikt har idegranen i aktuellt område spritt sig från omgivande trädgårdar och finns spritt över hela planområdet. En murgröna har påträffats. Gransångare har tidigare minskat i sto-

Följande naturvärdesklasser finns:

- Högsta naturvärde, naturvärdesklass 1, störst positiv betydelse för biologisk mångfald
- Högt naturvärde, naturvärdesklass 2, stor positiv betydelse för biologisk mångfald
- Påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3, påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
- Visst naturvärde, naturvärdesklass 4, viss positiv betydelse för biologisk mångfald

Naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 1 och 2 är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt.

ra delar av Sverige men efter en kraftig invandring av den sydliga rasen förekommer arten över större delen av landet. Idegran och murgröna är skogliga signalarter och är även fridlysta enligt artskyddsförordningen § 8, vilket exempelvis betyder att om arten riskerar att komma till skada vid byggnation, så ska dispens sökas. Området omfattas inte av något naturskydd.

Området bedöms inte vara ett ekologiskt viktigt område för fladdermöss, då området troligtvis inte används för vistelse under dagen, övervintring eller plats för att föda ungar. Däremot jagar troligen fladdermöss i och i närheten av området. Förutsättningarna i och i direkt anslutning till området tyder dock inte på att rödlistade/mera krävande arter av fladdermöss bör förekomma i området.

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet. Det gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Detta gäller även dammen kring Bockemossen. Då hela området runt om är planlagt är dock strandskyddet upphävt. Men när en detaljplan upphävs eller ersätts återinträder strandskyddet automatiskt. Bedömningarna kring planförslaget konsekvenser på strandskyddet återfinns under Administrativa frågor längre fram i dokumentet.



Den ljusblåa linjen markerar 100 meter från dammen i Bockemossen



Bilden är tagen från Bockemossen mot norr och visar den södra delen av planområdet på andra sidan Östra Fjällvägen

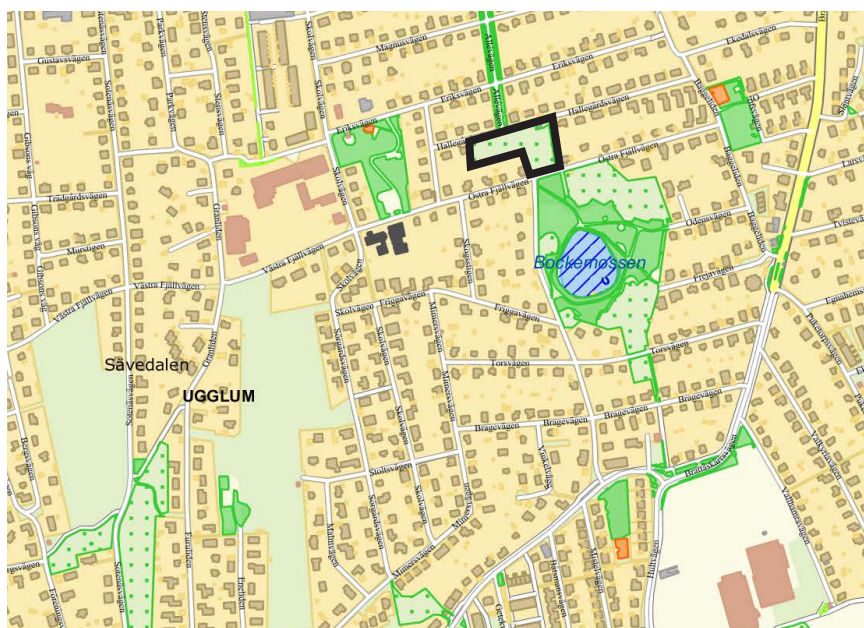
Området som skulle omfattas av detta inom planområdet är en tårtbit om totalt ca. 400 kvm strax norr om Östra fjällvägen. Naturvärdena beskrivs ovan samt i naturvårdsinventeringen och aktuellt område kan inte anses ha några särskilda värden ur strandskyddssynpunkt. Ur tillgänglighetssynpunkt är dock den befintliga allmänt tillgängliga gångvägen mellan Hallegårdsvägen och Östra fjällvägen viktig och gör Bockemossen nåbar i nord-sydlig riktning.

Friitor och rekreation

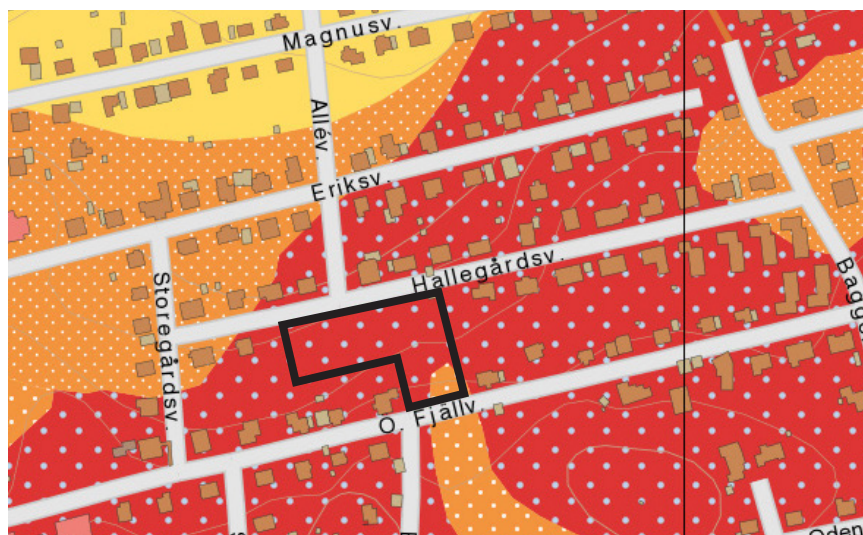
Planområdet bedöms ha viss betydelse som friyta och för rekreation idag. Det är ett trädbevuxet skogsområde och har potential att användas för spontanlek såsom kojbyggande och liknande men används i begränsad omfattning. Det finns områden i närområdet som används i högre grad, både skogsområden och parkområden. Det närmsta parkområdet som även innehåller skogspartier är Bockemossen, men både öster och väster om planområdet finns parkområden med lekplatser. Något längre åt sydväst, mellan Östra Fjällvägen och Mimersvägen, finns ett skogsområde med väl upptrampade stigar och gångstråk. Två kilometer söderut ligger ett större skogsområde med bl a naturreservatet ”Knipeflågsbergen”.



Planområdet sett från Hallegårdsvägen



Utdrag från kommunens parkdatabas. Områden markerade i grönt är skötta gräsytor och prickat är skog och trädbevuxen mark.



Jordartskartaöveraktuellt område (svart markering). Rött med prickmarkeringar = berg med tunt moräntäcke, orange med vita markeringar = svallsediment, grus
Källa: SGUs kartgenerator

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts som underlag för bedömning av geotekniska säkerhetsfrågor (stabilitet) samt för översiktlig bedömning av grundläggningsförhållandena. Området utgörs av ett fastmarksparti. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området av berg i dagen eller berg med tunt moräntäcke. I sydost finns ett mindre område med svallsediment, grus.

Blottat berg finns på flera delar av höjdpartiet. I övrigt förekommer främst ytligt mylla underlagrat av friktionsjord med inslag av sten och block. Djup till fast botten av friktionsjord eller berg är inte undersökt. Mindre sten och block förekommer ytligt i de flackare delarna av slänten. Dessa bedöms idag vara stabila.

Längst i öster, i anslutning till transformatorstationen, finns inget synligt berg. Ytligt bedöms jorden under mylla utgöras av friktionsjord. Större jorddjup bedöms inte vara troligt med hänsyn till att berg i dagen förekommer i nära anslutning till ytan men är inte undersökt.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Inga branta bergspartier förekommer och de block som finns bedöms idag vara stabila. Ingen risk för bergras eller blocknedfall bedöms föreligga. Då marken utgörs av fastmark eller friktionsjord i slänter där släntlutning är mindre än 1:5 bedöms ingen risk för ras i jord föreligga.

Bebyggelse

Denna del av Sävedalen består i huvudsak av friliggande enbostadshus med egna trädgårdar.

Service

Service i närområdet finns främst kring Göteborgsvägen som ligger cirka 300 meter norr om planområdet. Längs Göteborgsvägen finns viss handel och service, exempelvis finns en Ica Supermarket vid korsningen Göteborgsvägen/Skolvägen och mellan Göteborgsvägen och E20 finns ett relativt stort verksamhetsområde. I övrigt ligger Ugglums skola (F-9) cirka 300 meter väster om planområdet, Ugglums förskola 200 meter

västerut, en idrottsanläggning cirka 500 meter söder om Hallegårdsvägen samt Vallhamra torg med bland annat en ICA-butik och en vårdcentral cirka en kilometer söder om Hallegårdsvägen.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Spill-, dricks- och dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram vilken syftar till att kartlägga nuvarande förutsättningar för dagvattenhanteringen och dagvattenmängder, framtida förväntade dagvattenmängder efter exploateringen, göra en jämförelse mellan nuvarande och framtida förhållanden samt ett förslag på framtida dagvattenhantering med principer, dimensioner och utformning.

I utkanterna av området finns befintliga huvudledningsstråk för VA. Planområdet i sig saknar ledningsnät för dagvatten, området avvattnas via tre brunnar. I nordöstra hörnet av området finns en kupolbrunn där dagvatten från områdets östra del leds in i befintligt dagvattennät. Restrande del avleds mot gatan och samlas troligen upp i de rännstensbrunnar som finns vid Hallegårdsvägen. Befintliga villafastigheter runt om området har anslutning till befintligt dagvattennät.

Det är okänt hur stort flödet är i dagvattenledningen i Allégatan och om den har tillräcklig kapacitet för att ta emot ett större flöde. I Allégatan, mellan Hallegårdsvägen och Eriksvägen, har ledningen en lutning på 58 ‰, materialet är betong och dimensionen är 400 mm. Det ger en kapacitet på ungefär 500 l/s.

El

Fastigheterna runt om planområdet är anslutna till elnät som ligger i de kommunala gatorna.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärme.

Avfall

Renhållningsfordon serverar området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag

Planområdet föreslås bebyggas med sammanlagt tre flerbostadshus (B). Efter utbyggnad kommer planområdet innehålla cirka 40 lägenheter. Den östra delen av planområdet föreslås som allmän plats i form av en park och den befintliga gångvägen mellan Östra Fjällvägen och Hallegårdsvägen.

Beskrivning av ny bebyggelse

Ett bebyggelseförslag har tagits fram av Helhetshus AB på uppdrag av Seniorgården AB. Tre flerbostadshus placeras i souterräng, två längs med Hallegårdsvägen och ett i den övre delen av planområdet mot Östra Fjällvägen.

Byggnaderna utformas med tre och fyra våningar bostäder. Under de två byggnaderna mot Hallegårdsvägen inryms ett garage vilket nås från Hallegårdsvägen och Allévägen. I garageplanet finns hiss som medger tillgänglig kommunikation upp till terrassytor i olika nivåer mellan de två huskropparna som ligger närmast Hallegårdsvägen. Terrassyterna fungerar som gemensam gård för de tre byggnadskropparna. Runt hissen byggs en mindre komplementbyggnad som kompletteras med vidbyggt växthus samt pergolor. Entré till de tre huskropparna sker från denna terrass och nås via gångväg för den södra huskroppen i den övre delen av området.



Planförslaget sett från Östra Fjällvägen



Planförslaget sett från sydöst med Östra Fjällvägen i nederkant av bilden



En illustration av planförslaget sett från nordväst med Allévägen och Hallegårdsvägen i nederkant av bilden



Planförslaget sett från Hallegårdsvägen



Riktlinjer kring karaktär på ny bebyggelse avseende höjder, fasad- och takmaterial samt omgivande markytor

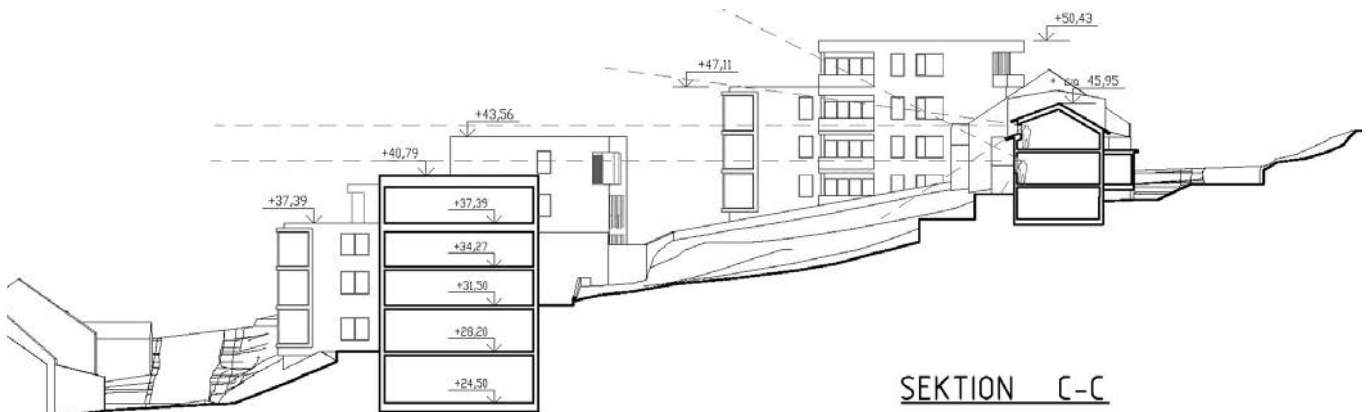
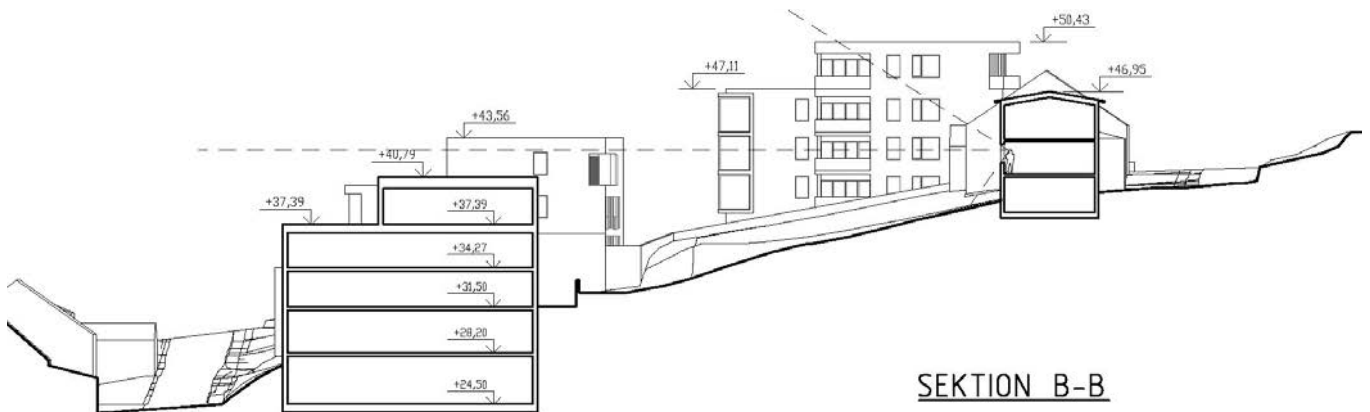
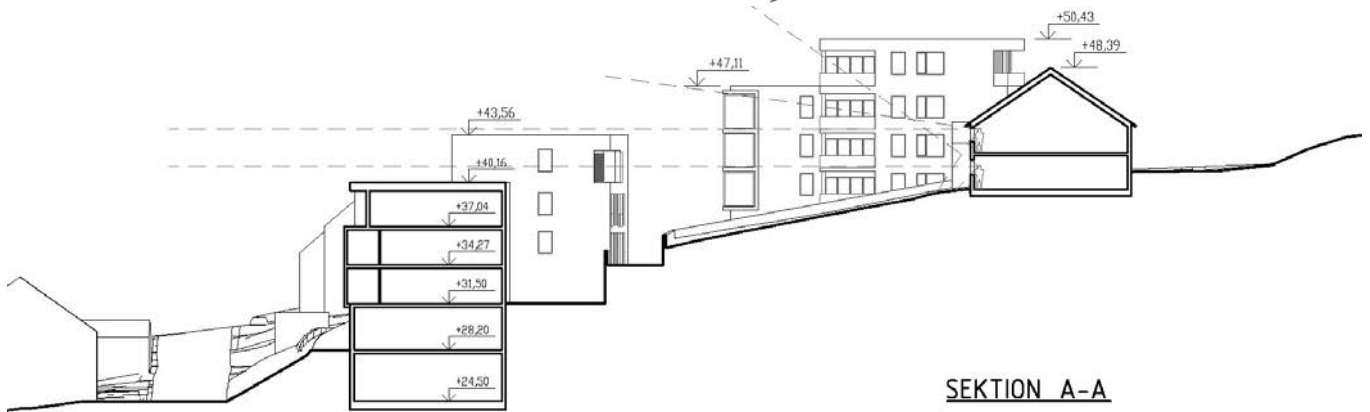
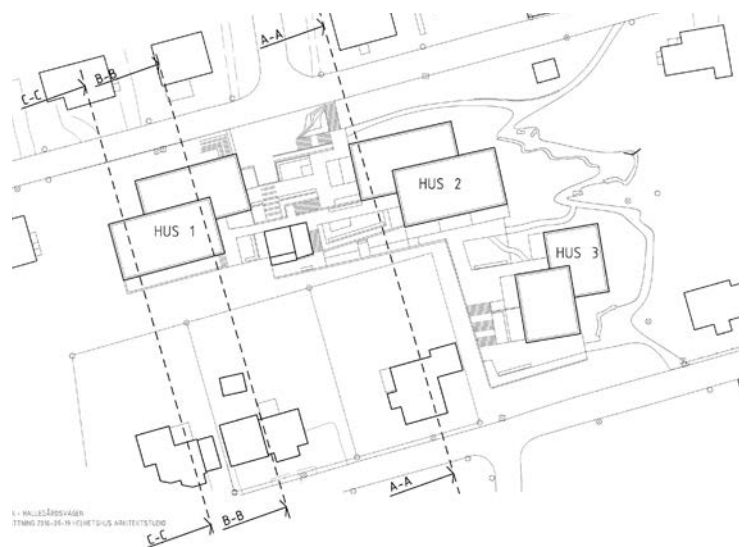
Den övergripande gestaltningen för den nya bebyggelsen ska syfta till en anpassning till skalan och karaktären hos det omgivande, befintliga bostadsområdet. Detta ska ske både genom en bearbetning av byggnadsvolymer och genom val av fasadmateriell.

Detaljplanen medger tre huskroppar, vilka i likhet med illustrationerna på sid 10-12 i denna planbeskrivning ska utföras så att de uppfattas som flera volymer som satts samman. Hela, fyrsidiga volymer, ska inte uppföras.

Kulör- eller materialvariationer ska användas för understryka uppdelningen av volymer. Förekommande material är tegel, fasadputs och träpanel. Även slammat tegel får förekomma. Norrvända balkonger ska i likhet med planillustration utföras indragna i fasadliv.

Gårdar och den yttre miljön

Östra delen av planområdet utförs som parkmark i vilken återplantering av träd ska ske. I parken justeras befintlig gångväg med ny dragnings och kompletteras med nya gångvägar enligt skissen på sid 13 samt ny belysning och nya sittbänkar.



Sektionersomvisarföreslagnabyggnadshöjderiförhållandetillomgivningen,skaleningaritningarfinnsbilaggtill planhandlingarna

I markområde mellan bebyggelse och Hallegårdsvägen ska åtgärder för fördröjning av dagvatten anläggas. Området ska återställas i höjdled så att marknivåer illustrerade på sid 10-12 i denna planbeskrivning erhålls. Några illustrerade plushöjder på markanläggningarna vid bebyggelsens möte med mark framgår av planillustrationen. Markområdet mellan ny bebyggelse och Hallegårdsvägen ska utföras sammanhängande med parkmiljön i öster. Terrasseringar med låga stödmurar för att hantera nivåskillnader får förekomma. I övrigt ska området planeras med gräs och växter.

De gemensamma gårdsytorna för bostadshusen är huvudsakligen orienterade i bebyggelsens inre; på terrassytorna ovan garaget, mellan de två husen mot Hallegårdsvägen samt i anslutning till det södra huset. I övrigt kan mindre uteplatser i marknivå anläggas på södra sidan av huskroppen i nordväst.



Skiss på parkmiljön

Planbestämmelser

För de tillkommande husen anges högsta tillåtna nock angivet i meter över nollplanet. De tillkommande byggrätterna för flerbostadshusen begränsas i sin utbredning genom prickmark som ej får förses med byggnader. I övrigt finns en bestämmelse som anger att marken inom planområdet får bebyggas med högst 6 500 kvm bruttoarea. Det finns också en bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 4 200 kvm för att säkerställa att endast en fastighet bildas för kvartersmarken. På ett område mellan de två byggrätterna mot Hallegårdsvägen och ett område mot Östra Fjällvägen får endast komplementsbyggnader uppföras. Fasadmaterial ska vara tegel, fasadputs, träpanel och/eller slammat tegel. Största takvinkeln är 10 grader.

Solstudie

Skuggningseffekter för närboende blir begränsade. En solstudie har gjorts vilken redovisar att skillnaden mellan planförslaget och nuläget avseende solförhållandena för de närboende blir liten. Länsstyrelsen anför ett börkrav på minst 5 timmars solljus per dag för bostäder mellan 9.00 -17.00 vid vår- och höstdagjämning. Planförslaget innebär att en fastighet väster om Allévägen mot Hallegårdsvägen troligtvis inte uppnår detta. Den höga vegetationen som finns idag skuggar till viss del redan idag och den begränsade höjden på de föreslagna byggnaderna i kombination med avståndet till befintliga tomter gör att skuggorna inte sträcker sig in på tomterna längre tider på dagen. Skuggorna blir som längst, både före och efter ett genomfört planförslag, under morgon och eftermiddag på vår och höst.

HUSHÖJDER - SKUGGBILDNING

Nuvarande situation

26 september
9:00



20 september
16:00



20 september, 12:00

SKUGGBILDNING

Med skissförslag



höst- och vårdagjämning, 09:00



höst- och vårdagjämning, 10:00



höst- och vårdagjämning, 11:00



höst- och vårdagjämning, 12:00



höst- och vårdagjämning, 13:00



höst- och vårdagjämning, 14:00



höst- och vårdagjämning, 15:00



höst- och vårdagjämning, 16:00



höst- och vårdagjämning, 17:00

SKUGGBILDNING

Med skissförslag



1 juli, 09:00



1 juli, 12:00



1 juli, 16:00



1 januari, 09:00



1 januari, 12:00



1 januari, 16:00

Grundläggning

Byggnader rekommenderas att grundläggas med platta/plintar direkt i mark efter urschaktning av organiskt material och övrig jord. Jordmaktigheterna bedöms till största delen vara måttliga eller ringa inom området och bergschakt erfordras. Grundläggningen ska ske på packad fyllnad av krossmaterial och packad sprängbotten. Den exakta utformningen av grundläggningen projekteras i samband med detaljprojekteringen.

Vid detaljprojektering och bygglov rekommenderas att en bergteknisk utredning utförs för att säkerställa bergkvalite och lämplig bergschakt. Geoteknisk undersökning av djup till berg ska även klarläggas. Vid bergschakt ska rensning ske av förekommande block. Efter bergschakt utförs bergrensning av schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av bergförstärkning såsom t.ex. bultning.

Radon

Området är klassat som normalriskområde.

Trafik och parkering

En trafikutredning har tagits fram av Trivector som beskriver hur detaljplanen påverkar trafiksituationen i området. I utredningen ges en kort beskrivning av områdets karaktär och trafiksituationen på gatorna idag. Dessutom görs en detaljerad beskrivning av förutsättningarna för resor till och från Hallegårdsvägen med olika färdmedel. Det beräknas också vilken trafikalstring detaljplanen ger upphov till. Den genererade trafiken fördelas därefter ut på gatunätet i området baserat på antaganden om resornas målpunkter och snabbaste vägen till dessa. Avslutningsvis sammanfattas och diskuteras vilka konsekvenser detaljplanen kan förväntas få för trafikmiljön i närområdet.

Gatunät

Gatorna i närområdet har varierande karaktär. Gatorna i öst-västlig riktning är smala villagator utan trottoarer och är känsliga för ökad trafik. Gatorna i nord-sydlig riktning är matargator med något större trafikflöden och dessa omges av smala trottoarer. Göteborgsvägen är en huvudgata med förhållandevis stora trafikflöden. Allévägen har mycket små trafikmängder idag, endast 222 fordon per årsmedeldygn och knappt 40 fordon i maxtimmen. Undantaget Göteborgsvägen är samtliga gator i närområdet skyltade med 30 km/tim.

Gång- och cykeltrafik

Utöver gångbanorna längs Allévägen finns i närområdet trottoarer utmed Skolvägen, Göteborgsvägen och Baggeliden. Därtill finns enstaka gång- och cykelkopplingar genom grönområden. På villagatorna är fotgängare oftast hänvisade till gatan, dock bedöms trafiktempot vara lågt på dessa gator. Då det inte finns några direkta barriärer i närområdet samtidigt som kvarteren generellt är relativt små är gångavståndet till närliggande målpunkter kort utan betydande omvägar. Däremot är området söder om seniorboendet kraftigt kuperad vilket medför längre gångtider och för vissa även att omvägar krävs.

På de gator som ligger i kvarteren närmast planområdet finns inga cykelbanor, så där är cyklister hänvisade till körbanorna. Däremot finns cykelbanor utmed Göteborgsvägen för färd mot Göteborg eller Partille centrum. Även söder om planområdet finns ett relativt gott utbyggt cykelvägnät. Det väl utbyggda cykelvägnätet ger goda förutsättningar för cykelresor på kort och långt avstånd. Exempelvis nås centrala Göteborg på mindre än 30 minuter vid cykling i normalt tempo.

Kollektivtrafik

Bostäder inom planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Inom gångavstånd finns hållplatserna Allévägen (ca 390 meter), övriga relativt närliggande hållplatser är Skolvägen (ca 550 meter) och Frejaplan (ca 550 meter). Hållplatsen vid Allévägen trafikeras relativt tätt av bussar mot Partille centrum och mot centrala Göteborg. Den goda kollektivtrafikförsörjningen avspeglas i restiderna. Exempelvis är det möjligt att ta sig med kollektivtrafiken från Hallegårdsvägen till Göteborgs centralstation på mindre än 30 minuter.

Bil

Vid bilresor från Hallegårdsvägen till centrala Göteborg är den snabbaste vägen via Allévägen, Göteborgsvägen och E20. Vid resor till och från Partille centrum tar det ungefär lika lång tid att använda Allévägen och Göteborgsvägen som att använda Hallegårdsvägen, Ekedalsvägen, Brattåskärrsvägen och Göteborgsvägen. För att ta sig med bil från planområdet så är Allévägen det bästa alternativet för att ta sig ut till Göteborgsvägen och sedan vidare mot Göteborg eller Partille.

Parkering

Planområdet ligger på gränsen mellan zon 2 och 3 enligt parkeringstalen för Partille kommun, vilket innebär 8-10 platser per 1000 kvm bruttoarea. Eftersom exploateringen är i sutterräng är måttet bruttoarea i detta sammanhang grovt. En total exploatering om 7 000 kvm bruttoarea innebär en användbar bruttoarea om runt 4 000 kvm exkl. garaget. Då är behovet således runt 32-40 platser. Alla parkeringar anläggs i garageplan mot Hallegårdsvägen med tillfart från Allévägen.

Trafikalstring

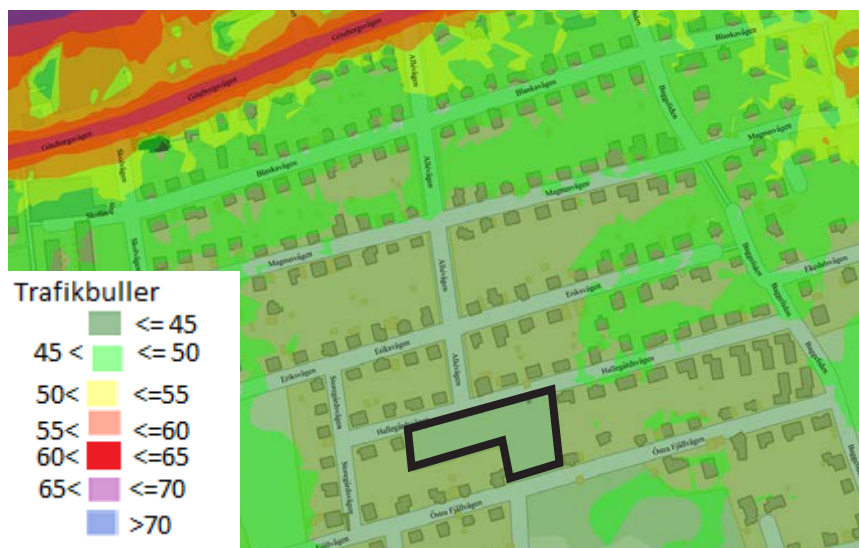
Beräkningen av hur mycket trafik som genereras har gjorts med hjälp av antaganden om resvanor bland invånare i åldern 55+ i Göteborgs kranskommuner. För att minska risken att biltrafikflödena underskattas har en relativt hög andel bilresor antagits trots att tillgången till handel och service i närområdet är tillfredsställande samtidigt som kollektivtrafikförsörjningen är mycket bra och avståndet till Göteborg och till Partille centrum är litet. Beräkningen indikerar ett mycket litet biltrafiktillskott i närområdet – totalt antas ca 90 bilfordonsrörelser per vardagsdygn ske inom området och en absolut majoritet av dessa (ca 85 %) bör endast belasta Allévägen och Göteborgsvägen. Eftersom trafikmängden redan idag är mycket liten på gatorna i närområdet kan dock ökningen uppfattas som betydligt större än vad den i själva verket är.

Eftersom resorna i åldersgruppen 55+ är mer spridda över dygnet än i övriga åldersgrupper betyder detta ett mycket litet tillskott under de timmar då gatorna i området är som mest belastade (klockan 07–08 och klockan 16–17). Sannolikt är tillskottet färre än 10 fordon på Allévägen under den mest trafikerade timmen. Om en stor andel av de som är bosatta i seniorboendet förvärvsarbetar är dock sannolikt bilresandet lite större under maxtimmen. Bostäderna kommer att generera en del besöks trafik och eftersom hastighetsefterlevnaden redan idag är dålig i området, främst på Allévägen, kan det bli aktuellt med kompletterande åtgärder på gatorna för att säkerställa 30 km/tim. I övrigt är den samlade bedömningen att detaljplanen inte kommer att få några betydande negativa konsekvenser för trafikmiljön i närområdet.

Störningar

Trafikbuller

Partille kommun har år 2012 tagit fram en övergripande bullerutredning som visar på bullerpåverkan från bl.a. E20 och järnvägen i kommunen. Denna visar att planområdet underskrider de nivåer (dvs. 55 dBA) som ”Buller från spårtrafik och vägar (inte) bör ... överskrida ... vid en bostadsbyggnads fasad ...” enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Generellt ligger bullernivåerna på under 45 dBA och det krävs stora förändringar i trafikmängderna för att bullernivåerna ska öka så att nivåerna enligt förordningen överskrids. Som tumregel gäller att en fördubblad trafik ger 3 dBA högre emission. Inte heller efter ett genomförande av planförslaget bedöms nivåerna enligt förordningen överskridas då trafikalstringen är så pass begränsad.



Trafikbullerutbredning år 2012. Planområdet är markerat med svart linje.

Risker och säkerhet

Geotekniska åtgärder/restriktioner

En översiktlig inventering av byggnader och bergvärmeborrhål med sammanställning av avstånd från eventuella sprängningar har gjorts, detta finns redovisat i PM Berg- och produktionstekniskt utlåtande. Då området ligger i en sluttning med tunt jordtäckte på berg kommer viss bergschakt bli aktuellt för grundläggningen av husen. Beroende av grundläggningsdjup blir schakterna olika djupa, plansprängning av ytan där hus skall uppföras kommer sannolikt utföras på samtliga platser. Sprängning är den i särklass vanligaste metoden att schakta berg och utförs ofta i städer och villaområden och styrs av Arbetsmiljöverkets föreskrifter Sprängarbete (AFS 2007:1) och Berg- och gruvarbete (AFS 2010:1). Sprängning kan utföras med liten risk för negativ påverkan på omgivningen givet att planering, utförande och kontroll utförs omsorgsfullt.

I direkt närhet (mindre än 30 m) finns 3 bergvärmeborrhål. Inom 150 m radie från detaljplaneområdet finns 25 bergvärmeborrhål.

Det finns en stor mängd erfarenheter från sprängningsarbeten i tätbebyggt område där det finns risk för påverkan på både konstruktioner och installationer. Skador på konstruktioner, exempelvis villagrund, är ovanligt och uppkommer oftast i samband med mycket små avstånd, <2 m, mellan sprängning och konstruktion då det är svårt att kontrollera spridning i berggrundens naturliga spricksystem samt vibrationshastigheten. Då det finns risk för förskjutning av block bakom bergschaktgränsen är en effektiv metod att förförstärka berget genom att gjuta in kamstål i borrade hål och på så vis låsa blocken i varandra. Sker sprängningen nära ett vibrationskänsligt objekt, konstruktion eller installation, och det inte går att minska laddningsmängden tillräckligt skapas en slits i berggrunden genom antingen vajersågning eller slitsborrning. Detta skapar en luftspalt mellan sprängningen och det vibrationskänsliga objektet vilken kraftigt reducerar vibrationerna. Gällande installationer går det ofta att vibrationskydda objekten genom att montera dämpande material, exempel på detta är en dataserver där det monteras en dämpande matta under den som tar bort skadliga vibrationer.

Behovet av arbeten med förförstärkning eller vibrationsdämpande åtgärder kan klarläggas vid detaljprojektering efter att riskanalys är utförd och erforderliga bergundersökningar är klara. Detta är konventionella metoder som är vanliga vid sprängningsarbeten.

Innan sprängningar påbörjas bör en detaljerad undersökning av berggrunden göras där bergschaktning skall utföras och i dess närhet. Denna undersökning ligger sedan till grund för att bestämma tillåten laddningskoncentration, hålavstånd, borrhål djup etc. Med hänsyn till omgivande bebyggelse och underjordisk installation (fjärrvärme och VA), bör en riskanalys upprättas för att identifiera behovet av vibrationsmätning i intilliggande fastigheter. I denna bör även ingå de bergvärmeanläggningar som ligger i direkt närhet till område för bergschakt. Riskanalysen görs enligt Svensk standard, SS 460 48 66 – Vibration och stöt – Riktvärden för sprängningsinducerade vibrationer i byggnader.

Sprängningarna kan påverka grundvattennivån i närområdet. Därför är det viktigt att inventera vilka anläggningar som finns i närområdet för att kunna undersöka dem och kontrollera om de blir påverkade. Vid sprängning och schaktning under grundvattennivån i detaljplanområdet bör

grundvattennivån i bergvärmeborrhål som ligger inom en radie av 150 m från kantlinjerna av planområdet undersökas.

Brand

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid för Räddningstjänstens höjdfordon. Intentionen är att uppfylla avstånd till brandvattenposter och flöden enligt VAV P83. Då bör en komplettering av brandpost ske i Östra Fjällvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För den tillkommande bebyggelsen hanteras spillvatten från de tre souterränghusen i en förbindelsepunkt som förläggs i Hallegårdsvägen. VA-försörjningen ska ske genom allmän anläggning. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten.

Dagvatten

Om dagvattenflödena ut från området ska förbli samma som idag krävs reglering av dagvattenflödena i form av fördröjningsåtgärder. Den beräknade fördröjningsvolymen för hela området blir 49 m³. Genom att ett dike längs med gångstigen i parkdelen samt fördröjningsmagasin anläggs kan denna volym erhållas. Magasinen placeras lämpligen längs med Hallegårdsvägen och kan delas upp i tre magasin: ett under entréplatsen samt ett på vardera sidan om denna.

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser som säkerställer en god hantering av dagvattnet. Parkytan ska till minst 65 % vara tillgänglig för infiltration av dagvatten och kvartersmarken minst 45 %. Det finns en bestämmelse om ett dike för fördröjning av dagvatten inom parkmarken och det finns en bestämmelse om att fördröjningsmagasin ska anordnas. Diket ska fördröja minst 8 m³ och magasinen minst 41 m³, totalt 49 m³.

El

Samråd kring anslutning får ske mellan Partille Energi Nät AB och exploatören.

Avfall

Avfallshanteringen löses inom kvartersmark.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggningar inom allmän platsmark
Partille kommun	Gångväg, park, dagvattendike
Ansvarig	Anläggningar inom kvartersmark
Exploatör	Bostadsbebyggelse
Exploatör	Vatten- och avloppsledning, dagvattenhantering och eventuell bergvärmeanläggning

Avtal

Mellan Seniorsgården AB och kommunen finns ett samverkans/markanvisningsavtal som reglerar hur planarbetet ska genomföras och bekostas, samt anger att kommunen avser att sälja kvartersmarken inom planområdet till Seniorsgården AB. I samband med att kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan ska marktilldelningsavtal (genomförandeavtal) och köpekontrakt träffas mellan parterna. Köpekontraktet reglerar marköverlåtelsen och kommande lantmäteriatgärder. Marktilldelningsavtalet reglerar ansvar och utförande av exploateringsåtgärder inom kvarters- och allmän platsmark samt kostnadsansvar.

Dispenser och tillstånd

En utbyggnad inom planområdet kommer att påverka idegran och murgröna och dispens från artskyddsförordningen ska sökas.

Strandskydd

En mindre del av planområdet ligger inom strandskydd från dammen i Bockemossen, vilket är 100 meter. Strandskyddet är upphävt i nuvarande plan, men i och med att marken planläggs på nytt återinträder strandskyddet. Strandskyddet måste därför upphävas inom planområdet för att möjliggöra ett genomförande av planen. Omfattningen av området är ca. 300 kvm.

Eftersom aktuellt område inte har några särskilda värden ur strandskyddssynpunkt och att gångvägen mellan Hallegårdsvägen och Bockemossen bevaras är planförslaget förenligt med strandskyddets syften om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet hänvisas till att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom att Östra Fjällvägen korsar området.



Området där strandskyddet är upphävt är markerat med en röd linje

Den del av planområdet där strandskyddet ska upphävas framgår av plankartan och planbestämmelsen a - Strandskyddet är upphävt.

Genomförandetid

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

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.

Sammanvägd bedömning

Det är en utmaning för Partille kommun att tillskapa nya bostäder som bidrar till en mångfald i boendebudet, har god kollektivtrafikförsörjning, utbyggd infrastruktur och tillgång till service utan onödigt stora negativa konsekvenser.

Den största konsekvensen planförslaget ger är att de stora träden inom planområdet försvinner. Viss anpassning kan i det fortsatta planarbetet göras för att spara en del av träden inom främst parkmarken i den östra delen. En exploatering enligt planförslaget betyder dock i stort att de flesta av de äldre träden försvinner. Det gäller även de idegranar och den murgrönan som skyddas enligt artskyddsförordningen och för dessa måste dispens från förordningen sökas och en diskussion om eventuella åtgärder ska inledas med länsstyrelsen. Skogspartiet kan också ha en viss betydelse som lekrområde för närområdets barn. Denna möjlighet försvinner vid ett genomförande av planförslaget.

Vidare innebär planförslaget en förändring för främst de närmsta grannarna då skogspartiet tas bort och ersätts av bostadshus. För att minska konsekvenserna av planförslaget avseende denna påverkan har bostadshusen delats upp i mindre enheter, men dock inte så små så att de kan klassas som villalikhande volymer. De nya byggrätterna hamnar som närmst cirka 14 meter från befintliga huvudbyggnader. De föreslagna byggnadernas höjd regleras så att mellan tre och fyra våningar tillåts.

I övrigt har de studier som gjorts i samband med planarbetet avseende dagvatten, geoteknik, trafik, solstudier, buller mm visat på små konsekvenser av planförslaget och det allmänna intresset av att tillskapa bostäder är viktigt ur ett regionalt och lokalt perspektiv. Störningarna som uppkommer till följd av den tillkommande bebyggelsen överväger inte intresset av fler bostäder med god kollektivtrafikförsörjning, utbyggd infrastruktur och tillgång till service.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastighetsägare

Planområdet utgörs av del av Ugglum 8:40 som ägs av Partille kommun.

Fastighetsbildning/ avstyckning

Kvartersmarken i planen avses styckas av för att bilda en egen fastighet. Kommunen ansvarar för att ansöka hos Lantmäteriet.

Servitut

Avtalsservitut för ledningar som belastar Ugglum 8:40 bedöms vara inaktuella och berör inte planområdet.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter för starkström och fjärrvärme. Befintliga ledningar ligger på markreservat (u) eller användning E inom kvartersmark och påverkas inte av detaljplanen. Det finns även kommunala ledningar för spillvatten och dagvatten inom område som utläggs som kvartersmark med markreservat (u). För kommunala ledningar inom kvartersmark bör ledningsrätt bildas. Kommunen ansvarar för att ansöka om detta hos Lantmäteriet.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande bedöms positiva då den tekniska infrastrukturen redan är utbyggd i området. Markens förutsättningar (suterräng) medför fördyrningar för exploatörens byggnation, men då efterfrågan är stor på bostäder i detta läge så kan projektets totalekonomi bedömas som god.

Utöver kostnader för byggnation och anläggningar inom kvartersmark får exploatören följande kostnader:

Planavgift

Plankostnader tas ut av Seniorgården AB i enlighet med samverkans/ markanvisningsavtalet som följer kommunens plantaxa och regleras slutgiltigt i marktilldelningsavtalet. Planområdet befrias därmed från planavgift för nytillkommande bebyggelse i samband med bygglovsgivningen.

Bygglövsavgift

Bygglövsavgift tas ut vid bygglövsprövningen enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Anläggningsavgift VA

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 (Göteborg Energi GothNet) och exploatören.

Anläggningsavgift Fjärrvärme

Samråd mellan operatören (Partille Energi AB) och exploatören.

Gatukostnad

Exploatören står för de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmän plats park.

Markförvärv

Exploatören ska av kommunen förvärva kvartersmark för bostäder inom planområdet.

Förrättningskostnader

Exploatören ansvarar för förrättningskostnader i samband med avstyckning av kvartersmark. Kommunen (VA-kollektivet) ansvarar för kostnaden för bildande av ledningsrätt för VA.

Kommunens kostnader och intäkter

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

Kommunen får ökade drifts- och underhållskostnader för allmän plats park.

Kommunen får en intäkt vid försäljning av mark till exploatören.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är framtagen av Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Maria Gunnarsson/ Sofia Werdell Ribba
Planeringschef

Jesper Adolfsson
Planarkitekt

Johanna Kirudd
Mark- och exploateringsamordnare