

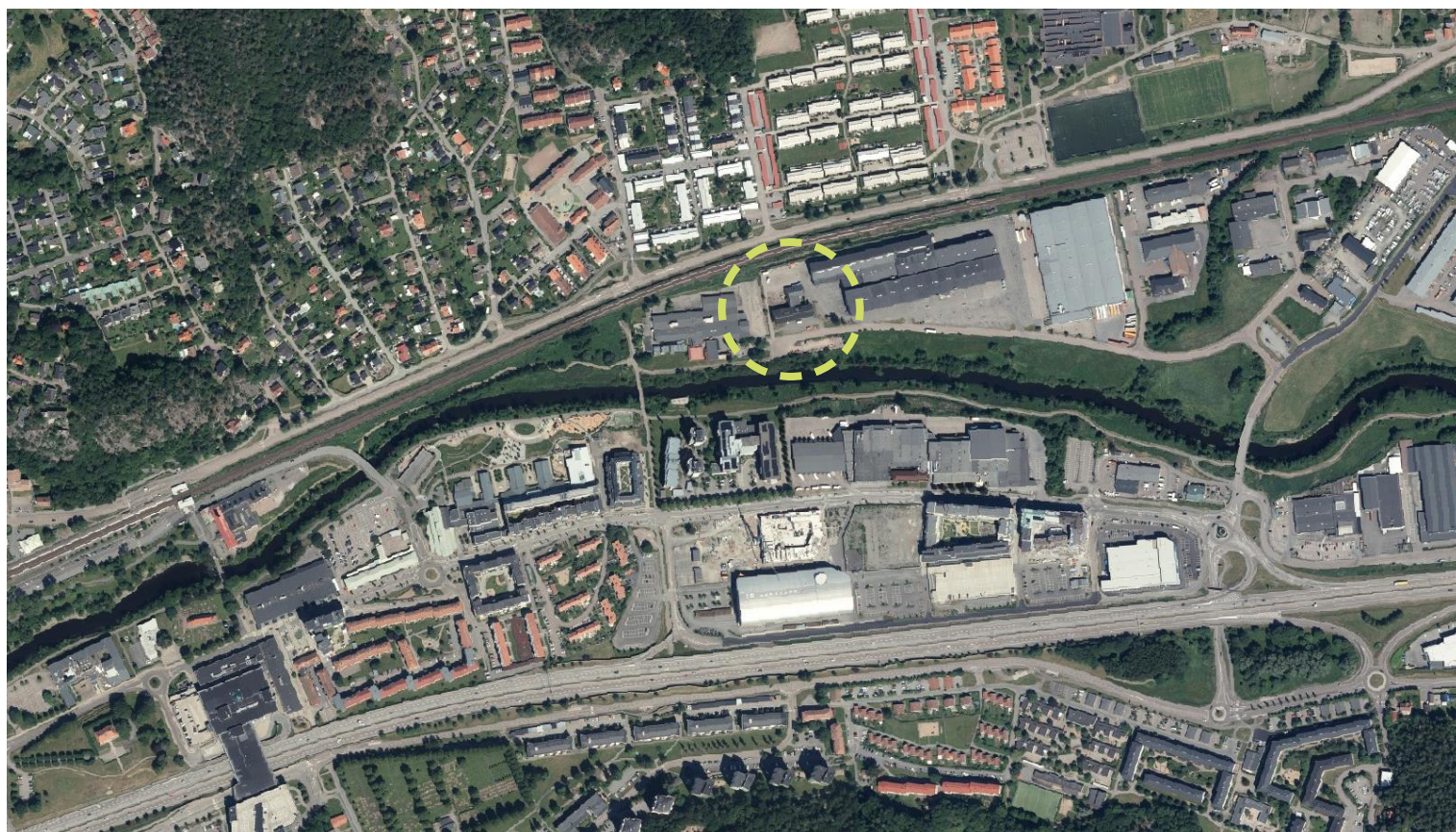
890

Antagen av
KF 2024-09-04 § 104
Laga kraft 2024-12-09

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan 589 för verksamheter vid Laxfiskevägen, Lexby 11:14, i Partille kommun

KS/2022:67



Antagandehandling

Upprättad 2024-02-07, rev. 2024-05-15

Planbeskrivning

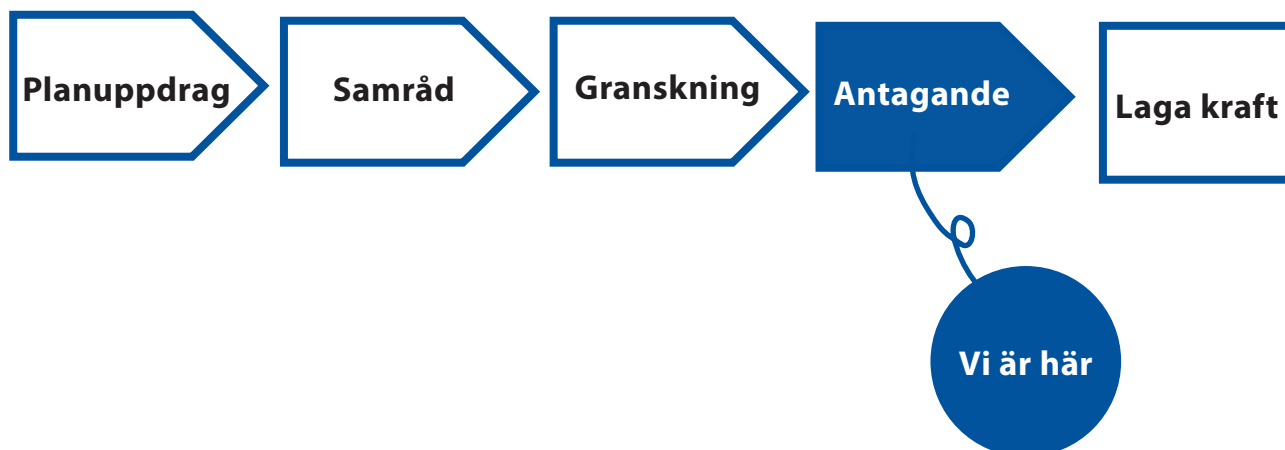
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande.

Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



Läshänvisning

Denna planbeskrivning är uppdelad i fem kapitel.

I det första kapitlet redovisas detaljplanens syfte samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen förhåller sig till.

Det andra kapitlet är en sammanfattande redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de övergripande överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Det tredje kapitlet är en sammanställning av de planeringsförutsättningar, -underlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

I det fjärde kapitlet redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömning enligt PBL.

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

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta, 2024-05-15
- Planbeskrivning (denna handling), 2024-05-15
- Samrådsredogörelse, 2024-02-07
- Granskningsutlåtande, 2024-05-15

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning, 2024-02-15

Utredningar tillhörande planändringen

- Riskutredning DP Laxfiskevägen, Norconsult, 2022-10-04
- Geotekniskt utlåtande ÄDP Laxfiskevägen, Rejlers, 2023-12-23, rev. 2024-04-29
- Markteknisk undersökningsrapport Laxfiskevägen 12, 2024-04-12
- Arkivrapport geoteknik

Innehållsförteckning

Inledning	5
Planändringens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	5
Planändringens läge och omfattning	5
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Riksintressen.....	7
Riksintresse för naturvård	7
Säveån - Natura 2000-område.....	7
Strandskydd	7
Förutsättningar	7
Mark och vegetation	7
Bebyggelse.....	7
Kulturmiljö och fornlämningar.....	7
Trafik och tillgänglighet.....	8
Infrastruktur och teknisk försörjning	8
Vatten och avlopp.....	8
Dagvatten.....	8
Avfall	8
Fjärrvärme/Fjärrkyla	8
El	8
Planändringsförslag	8
Bebyggelse.....	8
Risker och säkerhet	9
Riskbedömning - Västra stambanan	11
Buller - Västra Stambanan	11
Översvämning - Skyfall.....	11
Motiv till detaljplanens reglering	12
Användning av mark.....	12
Kvartermark.....	12
Egenskapsbestämmelser	12
Lämplighetsbedömning	13
Sociala konsekvenser och barnperspektivet	14
Miljöbalken, 3 kap.	14
Miljöbalken, 4 kap.	14
Miljöbalken, 7 kap. och 5 kap.	14
Undersökning av betydande miljöpåverkan	15
Genomförande.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Ansvarsfördelning	15
Genomförandetid.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Gemensamhetsanläggning.....	16
Plankostnad.....	16
Medverkande.....	16

Inledning

Planändringens syfte, bakgrund och huvuddrag

Inom fastigheten Lexby 11:14 finns en befintlig byggnad som inrymmer kontor och handel. Dessa verksamheter har idag tillfälligt bygglov då gällande detaljplan anger markanvändningen J - industri. Ändring av gällande detaljplan syftar till att medge ändrad markanvändning så att fastigheten kan nyttjas för C₁ - centrum, ej tillfällig vistelse. Byggnaden avses ej att rivras, utan befintlig byggnad med dess verksamheter kommer stå kvar i befintligt utförande. Ändringen medger ingen ökad bygggrätt utan reglerar bygggrätten likt gällande detaljplan.

Planändringens läge och omfattning

Planområdet ligger inom Laxenområdet i Partille centrums östra del norr om Säveån. Området är ett gammalt industriområde som på senare år omvandlats till ett verksamhetsområde med bland annat handel och kontor.

Planändringsområdet utgör del av fastigheten Lexby 11:14 samt mindre del av fastigheten Lexby 11:242. Området utgör en area om totalt ca 4 800 kvm.

Planändringens plangräns är placerad i Lexby 11:14 fastighetsgräns i väster och söder samt i ÄDP (ändring av detaljplan) 783 planområdesgräns i öster och norr. I väster gränsar planområdet till en gymnasieskola, i norr till Västra stambanan, i söder till Laxfiskevägen och i öster till ett större verksamhetsområde med lekland, klätteranläggning och detaljhandel.

Markägoförhållanden

De två fastigheterna, Lexby 11:14 samt 11:242, är i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare i övrigt framgår av fastighetsförteckningen som tillhör planändringen.



Allum Säveån Gamla Kronvägen E20
Västra Stambanan Partille Arena Skultorpsmotet

Ärendeinformation

Namn: Ändring av detaljplan 589 för verksamheter vid Laxfiskevägen

Diarienummer: KS/2022:67

Kommundel: Centrum
Kommun: Partille kommun
Län: Västra Götaland Län

Planförfarande: Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Beslut om uppdrag: 2022-04-05, Kommunstyrelsen, § 32
Beslut om antagande: 2024-09-04, Kommunfullmäktige, § 104
Laga kraft: 2024-12-09
Preliminär tidplan

Samråd	kv 2 2023
Granskning	kv 1 2024
Antagande	kv 3 2024
Laga kraft	kv 3 2024

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

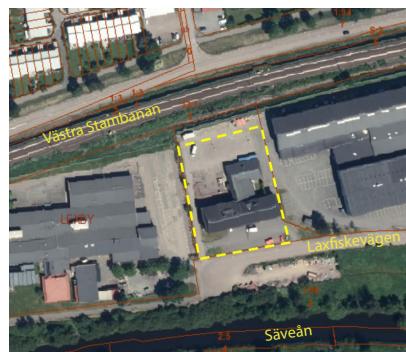


Bild 1 och 2. Orienteringskartor. Planområdets läge och avgränsning med gul markering

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planerad utveckling är förenlig med kommunens gällande översiktsplan ÖP 2035 där aktuell markyta är utpekad som *verksamheter/arbetsplatser - blandstad med övervägande del arbetsplatser*. Vidare anger ÖP att området ska utvecklas i samklang med det nya handelsområdet Partille Port och göras tillgängligt för kollektiv-, gång- och cykeltrafik.

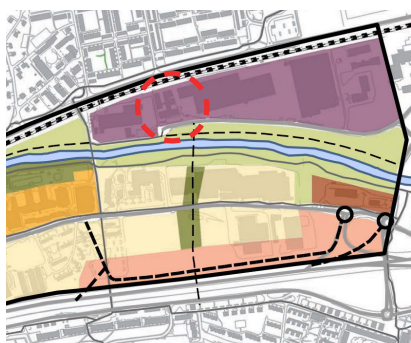


Bild 3 visar den fördjupade översiktsplanen för Centrala Partille (2012).

Fördjupad översiktsplan

Planområdet berörs av den fördjupade översiktsplanen för Centrala Partille (2012) som anger *verksamhetsområde med handel*. Den fördjupade översiktsplanen har även ett utpekat stråk, med en ny gång- och cykelbro över Sävån, som länkar samman Laxenområdet med Arenatorget och utvecklingen av Partille centrum's östra delar.

Detaljplaner

För planändringsområdet gäller *Stadsplan för del av Partille kommun, Lexby industriområde etapp 1* med aktnummer 589 som vann laga kraft 1985-12-18. Detaljplanen anger markanvändningen J (industri) där 50 % av fastigheten får bebyggas med en högsta byggnadshöjd om 12 meter. Planens genomförandetid har gått ut. Om föreslagen planändring antas och får laga kraft upphör tidigare del av detaljplan 589 att gälla inom aktuellt planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför.

Den norra delen av fastigheten Lexby 11:14, som ej ingår i denna planändring, berörs av *Ändring av detaljplan för industriområde vid Lexby* med aktnummer 783 som vann laga kraft 2007-04-02. Ändringen gjordes för intilliggande fastighet, Lexby 11:242, för att tillåta handel och möjliggöra anläggande av en säkerhetsvall med skyddsplank mot Västra stambanan.

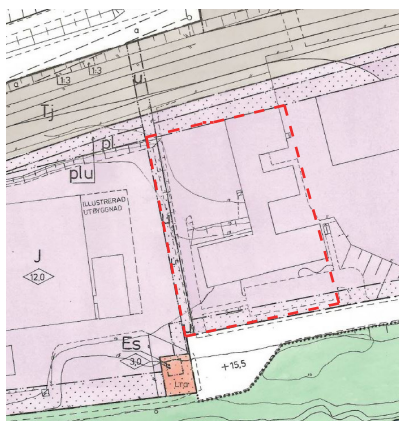


Bild 4 visar gällande plan "Stadsplan för del av Partille kommun, Lexby industriområde etapp 1"



Bild 5 visar gällande planändring "Ändring av detaljplan för industriområde vid Lexby"

Riksintressen

Riksintresse för naturvård

Ca 45 meter söder om planområdet ligger Sävån som utgör ett riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Del av planområdet omfattas av riksintresset. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset då marken redan ianspråktagits för byggnation samt att syftet med planändringen endast är att säkerställa befintlig markanvändning.

Sävån - Natura 2000-område

Sävån omfattas av riksintresse enligt 4 kap 8 § miljöbalken då den utgör ett av regeringen godkänt Natura 2000-område enligt EU:s art- och habitatdirektiv. Gränsen för Natura 2000-området går i strandlinjen och planändringen bedöms inte påverka Sävån.

Strandskydd

Sävån omfattas av strandskydd. Strandskyddet påverkas inte av planändringen.

Riksintresse för kommunikation

Lexby 11:14 gränsar i norr mot Västra stambanan som utgör ett riksintresse för kommunikation. Befintlig byggnad ligger på ett avstånd om ca 45 meter från spårområdet vilket bedöms vara ett tillräckligt stort säkerhetsavstånd för eventuell olycka med farligt gods. Även i händelse av brand inom fastigheten Lexby 11:14 bedöms avståndet vara tillräckligt och i kombination med skyddsvallen mot Västra stambanan bedöms släckningsarbete kunna genomföras utan att påverka riksintresset.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Större delen av planändringsområdet utgörs främst av hårdgjorda ytor i form av asfalterade markytor och byggnadens tak. Två mindre grönytor finns vid områdets sydvästra del. Marken sluttar från norr till söder med en högsta punkt om ca +9 meter över nollplanet och en lägsta om ca +5,5 meter över nollplanet.

Bebyggelse

Fastigheten Lexby 11:14 ligger idag i ett före detta industriområde som under de senaste åren utvecklats till ett kontors- och handelsområde. Byggnaden inom fastigheten har byggts ut successivt sedan 1950-talet. Befintlig byggnaden är placerad i en slänt och har tre våningar mot Laxfiskevägen och en utstickande lågdel i norr om en våning. Totalt utgör byggnaden en lokalarea om ca 2 460 kvm där 1 067 kvm utgör handel och resterande del kontor.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inga nu kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta



Bild 6 visar uppford skyddsvall mot Västra stambanan med skydds- och bullerplank.



Bild 7 visar befintlig byggnad sett från norr.



Bild 8 visar befintlig byggnad sett från Laxfiskevägen i söder.

fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

Trafik och tillgänglighet

Planområdet ligger ca 900 meter från Skultorpsmotet och nås med bil från Laxfiskevägen. Inom fastigheten finns ett 50-tal parkeringspaltser.

Ca 200 meter väster om planområdet finns en gång- och cykelbro över Sävveån som knyter samman området med Partille centrum och kommunens övergripande gång- och cykelvägnät. Närmst busshållplats är Lexbyskolan som ligger ca 350 meter från planområdet och en kilometer öster ut ligger Partille tåg- och busstation.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Planändringen ligger inom ett befintligt verksamhetsområde där infrastruktur och teknisk försörjning finns att tillgå.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunal dagvattenledning.

Avfall

Partille kommun hämtar avfall inom fastigheten.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Fastigheten förses med el från ledningsägaren Göteborg Energi.

Planändringsförslag

Bebyggelse

Planändringen medger ändrad markanvändning så att fastigheten kan nyttjas för centrumändamål, dock ej tillfällig vistelse. Inom bestämmelsen centrumändamål tillåts bland annat handel, service, lättare form av vård, kontor och andra jämförliga verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Bestämmelsen tillfällig vistelse syftar till olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar.

Centrumändamål har generellt en högre persontäthet än industri. I planändringen har därför en byggnadsfri zon om ca 45 meter säkrats i plankartan för att skapa ett skyddsavstånd från Västra stambanan.

Byggnaden avses ej att rivas, utan befintlig byggnad med dess verksamheter kommer stå kvar i befintligt utförande. Planändringen medger ingen ökad byggrätt utan reglerar byggrätten i linje med gällande detaljplan.

Tillgänglighet och parkering

Partille kommun har en Parkeringsstrategi från 2011 med parkeringstal. Befintlig byggnad inrymmer idag 1 067 kvm handel och 790 kvm kontor. Detta ger ett parkeringsbehov på ca 35 bil- och 20 cykelparkeringsplatser, vilket rymms inom fastigheten.

Vid ändring av byggnadens användning ska det i bygglovets redovisas en specifik parkeringsutredning för platsen och dess ändamål.

Risker och säkerhet

Geoteknik

Ett geotekniskt utlåtande, med tillhörande markteknisk undersökning, har tagits fram som underlag till planändringen, *Geotekniskt utlåtande ADP Laxfiskevägen, Rejlers, 2023-12-23 rev. 2024-04-29*. Den marktekniska undersökningen verifierar tidigare gjorda utredningar som gjorts kring planändringsområdet.

Förutsättningar

Den befintliga byggnaden på fastigheten uppges vara grundlagd på pålar. På Sävås norra sida finns ett erosionskydd anlagt, se bild 9. Erosionskyddet utgörs troligen av ca 50 cm samkross med fraktionen 0-100, och är utlagt mellan nivåerna för högsta högvatten (HHW) och åbotten. Enligt tidigare utförda utredningar är delar av området i anslutning, till och inom den aktuella fastigheten, förstärkta med pålar, se bild 9. Information om längd och typ av pålar saknas.

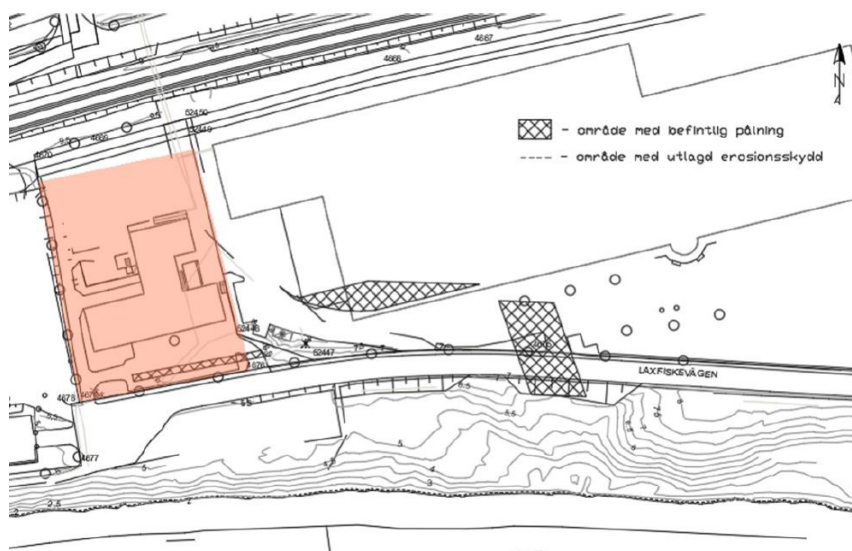


Bild 9 visar befintliga konstruktioner och förstärkningsåtgärder inom och i anslutning till det undersökta området.

Områdets jordlagren består överst av siltig lera, av vilka de översta 1 m – 2 m är av torrskorpekaraktär. Undersökningar har avbrutits på ett djup av ca 30 m utan att fast botten har påträffats. SGU:s jorddjupskarta indikerar ett jorddjup på mellan 30 m och 50 m. Lerans vattenkvot varierar mellan ca 70 % och ca 98 %, och att konflytgränsen varierar mellan ca 68 % och ca 91%. Lerans tunghet har utvärderats till ca 1,55 t/m³ ned till ett djup av ca 9 m under befintlig markyta. Där under har tungheten utvärderats till ca 1,6 t/m³. Leran kan således betraktas som normalkonsoliderad. Lerans odränerade skjuvhållfasthet har utvärderats till ett konstant värde på ca 17,1 kPa ned till nivån -1,5 (RH2000), vilket motsvarar ett djup av ca 8 m under befintlig markyta. Därunder ökar den odränerade skjuvhållfastheten med cirka 1,11 kPa/m.

Grundvattenytan bedöms följa medelvattennivån (MW) i Säveån. Längre in på fastigheten, på avstånd från Säveån, bedöms grundvattenytan vara belägen på ett djup av ca 1 m och 2 m under befintlig markyta.

Rekomendationer för planändringsområdet

Utredningen visar att tillfredsställande stabilitetsförhållanden (SK2) uppfylls för befintliga förhållanden med de laster som har applicerats på upplagsytor/parkeringsytor. Även för maximal bebyggelse enligt planändringen uppfylls tillfredsställande stabilitetsförhållanden. Således har visats att det kan uteslutas risker för att planändringens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras.

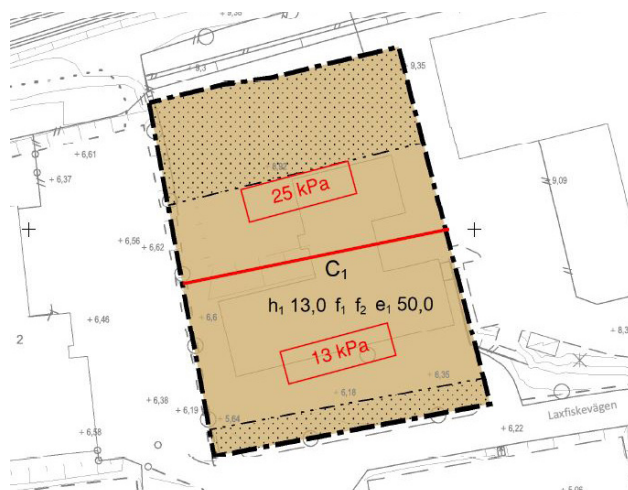
Grundläggning

För att undvika stora belastningar på marken både med avseende på stabilitet och på sättningar bör byggnader pågrundläggas. I samband med detaljprojektering (i bygglovsskedet) av ny bebyggelse krävs kompletterande geotekniska undersökningar för att kunna dimensionera lämplig grundläggning av byggnader.

Markbelastning

För att upprätthålla ett tillfredsställande stabilitetsförhållanden föreslås en reglering av markbelastningen. Då befintlig byggnad är grundlagd på pålar, samt att kommande byggnader ska grundläggas på pålar, kan en maximal ytlast på 25 kPa appliceras på den norra halvan av fastigheten respektive 13 kPa på den södra halvan, se bild 10.

Bild 10 visar fördelningen av accepterade laster inom planändringsområdet.



Riskbedömning - Västra stambanan

För att säkerställa markens lämplighet för tänkt användning och minska risken för att människor skadas i händelse av en olycka med fartligt gods på Västra stambanan har en riskutredning tagits fram som underlag i detaljplanarbetet. *Riskutredning DP Laxfiskevägen, norconsult, 2022-10-04*. Bedömningen är att befintlig skyddsvall/skärm i kombination med skyddsavståndet till byggnad på 45 meter ger ett bra skydd mot scenarion pölbrand, molnbrand, jetflamma och giftiga gaser. De scenarion som ger utslag i risknivåerna är de som leder till explosion (gasmolnsexplosion, BLEVE, massexplosion och explosion med oxiderande ämnen i klass 5).

För tänkt användning av fastigheten föreslås följande skyddsåtgärder utöver befintlig skyddsvall:

- Området inom 70 meter från Västra stambanan bör inte inbjuda till stadigvarande vistelse utomhus.
- Utrymning bör vara möjlig bort från Västra stambanan.
- Ventilation bör placeras högt och vänd bort från Västra stambanan.

De tre punkterna ovan är säkerställda med planbestämmelserna f_1 , f_2 och f_3 i plankartan. Se under rubriken Motiv till detaljplanens reglering på sida 13 för att läsa innebörden av de tre planbestämmelserna.

Buller - Västra Stambanan

Det har inte tagits fram någon bullerutredning då planändringen ej medger bostäder.

Översvämning - Skyfall

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har tagit fram beräkningar på en översvämningsskartering för Sävåån. Bild 11 redovisar ett beräknat högsta flöde som visar att föreslagen byggrätt och dess angöring påverkas. Bedömningen är att vid ett eventuellt beräknat högsta flöde kan planområdet nås via granfastigheten, Partille 11:242, i öster. Denna tillfartsyta ingår även i en gemensamhetsanläggning som är upprättad mellan fastigheterna Lexby 11:14 och Lexby 11:242, se vidare läsning under avsnitt gemensamhetsanslaggnig på sida 15.

Inga åtgärder bedöms att vidtas vid planändringen. Dock ska det vid en eventuell nybyggnation inom fastigheten redovisas hur grundläggning och tekniska åtgärder kan utföras för att kommande byggnadation ej ska ta skada vid ett ev. beräknat högsta flöde.

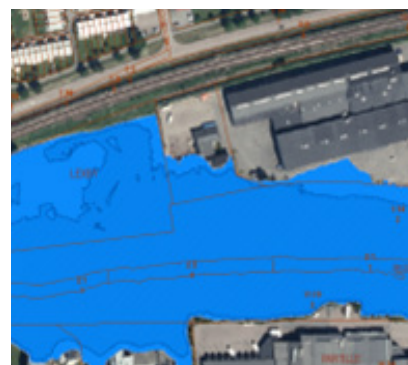


Bild 11 visar på ett beräknat högsta flöde.

Motiv till detaljplanens reglering

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



Bild 12 visar utdrag ur planändringens plankarta.

Användning av mark

Kvartermark

- C₁ - Centrum, ej tillfällig vistelse

Bestämmelsen möjliggör för verksamheter så som handel, service, kontor, lättare vårdändamål eller andra jämförbara verksamheter. Dock tillåts ej tillfällig vistelse så som tillfällig övernattning och konferensanläggningar.

Egenskapsbestämmelser

Dessa bestämmelser tillsammans reglerar var och hur mycket som maximalt får bebyggas inom kvartersmarken för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är ändamålsenligt. Regleringen syftar också till att beakta markens lämplighet för bebyggelse samt påverkan på omgivningen, människors hälsa och säkerhet.

- [prickmark] - Marken får inte förses med byggnad. Parkering får anordnas.

Syftet med bestämmelsen, placerad i norr, är att reglera bebyggelsens placering för att upprätthålla ett skyddsavstånd på 45 meter från Västra stambanan. Syftet med bestämmelsen, placerad i söder, är att reglera en byggnadsfri zon om 6 meter från Laxfiskevägen. Detta i linje med gällande detaljplan.

- h₁ 13,0 - Högsta nockhöjd är 13,0 meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på byggnader. Nockhöjden är satt till 13 meter för att gå i linje med gällande detaljplan.

- f₁ - Utrymning ska vara möjlig bort från Västra stambanan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera utrymningsväg från byggnad som leder bort från Västra stambanan i händelse av en olycka.

- f₂ - Ventilation ska placeras högt och vändas bort från Västra stambanan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera att det i möjligaste mån går att få in frisk luft i byggnaden vid en eventuell olycka på Västra stambanan.

- f₃ - Uteplats får inte uppföras inom 70 meter från Västra Stambanan.

Syftet med bestämmelsen är att motverka stadigvarande vistelse utomhus närmre än 70 meter från Västra Stambanan.

- e₁ 50,0 - Största byggnadsarean är 50,0 % av fastigheten inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsen inom användningsområdet. Byggnadsarean är satt till att 50% för att gå i linje med gällande detaljplan.

- b₁ - Byggnad ska grundläggas på pålar.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnaders grundläggning så att ingen belastningen påverkar marken.

- b₂ - Marken får inte belastas med mer än 25 kPa inom egenskapsområdena

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den totala marklast som området får belastas med.

- b₃ - Marken får inte belastas med mer än 13 kPa inom egenskapsområdena

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den totala marklast som området får belastas med.

Överväganden och konsekvenser

Lämplighetsbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att planändringen anses vara lämplig utifrån planområdets förutsättningar och kommunens långsiktiga planering för fortsatt utveckling av Partille centrum. Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Planändringen bedöms vara i linje med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

- Planområdet är lokaliserat nära Partille centrum i ett område som redan börjat att förändras mot ett område med service och olika typer av centrumverksamheter. Området ligger nära kollektivtrafik och annan redan utbyggd infrastruktur.
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen påverkas negativt.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan inte ändras, vilket betyder att nuvarande markanvändning fortgår, J- industri. De idag etablerade verksamheterna för kontor och handel förblir planstridiga och måste avvecklas när det tillfälliga bygglovets löpt ut.

Sociala konsekvenser och barnperspektivet

Kommunens strategiska planering har pekat ut området som en framtida naturlig del av centrum. Att omvandla området från industriändamål till centrumändamål bedöms positivt ur ett socialt perspektiv. Området norr om Sävån får ett tydligare fokus på målpunkter där besökare rör sig inom denna delen av centrum, både dag- och kvällstid, vilket bidrar till ökad trygghet för de som rör sig inom platsen. Planändringsförslaget innebär även att nuvarande arbetstillfällen kan finnas kvar.

Planändringens genomförande förändrar inte förutsättningarna för barn och ungdomar i området som helhet, eftersom det redan idag är verksamheter etablerade på platsen. Det bedöms positivt för de skolungdomar som rör sig i området att verksamheterna blir permanenta.

Miljöbalken, 3 kap.

Planområdet berörs av riksintressen för naturvård enligt miljöbalkens 3 kap. Planområdet är redan ianspråktaget och anses lämpa sig för föreslagen markanvändning. Inom planområdet bedöms det inte finnas värden som är av riksintresse för naturvården.

Miljöbalken, 4 kap.

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalkens 4 kap.

Miljöbalken, 7 kap. och 5 kap.

I miljöbalkens sjunde kapitel "Skydd av områden" föreskrivs att värdefull natur ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000-områden. Planändringsområdet berör inte några sådana områden. Planändringsområdet har däremot en indirekt koppling till Sävån som utgör Natura 2000 (område enligt EU:s art- och habitatdirektiv enligt 7 kap 28 - 29 § Miljöbalken). För det enskilda Natura 2000-området är det överordnade syftet att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper eller arter som utgjort grund för utpekandet av området. Det habitat som berörs är "naturliga större vattendrag av

fennoskandisk typ” och de arter som berörs av habitat- och fågeldirektivet är lax och kungsfiskare. Recipienten för dagvatten från planändringsområdet är Säveån. Dagvattenomhändertagande inom planändringsområdet är därför en mycket viktig fråga för att miljö kvalitetsnormer inte ska påverkas negativt. Befintligt dagvattensystem för fastigheten anses vara tillräckligt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och den sammanvägda bedömningen är att planändringen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att ingen strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7§ MB med miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Planens genomförande kommer inte att medföra betydande miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Genomförande

I det här avsnittet förklaras de organisatoriska, tekniska och ekonomiska åtgärderna som måste till för att genomföra detaljplanen. När i tid olika åtgärder är planerade samt vem som bär ansvar för vad. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplaneändringen. Planändringens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

På uppdrag av kommunstyrelsen upprättas planändringen av samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun. Därefter tas beslut om antagande av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Planändringsområdet utgörs endast av kvartersmark. Det är fastighetsägaren som är ansvarig för kvartersmarken inom planändringsområdet, vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

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

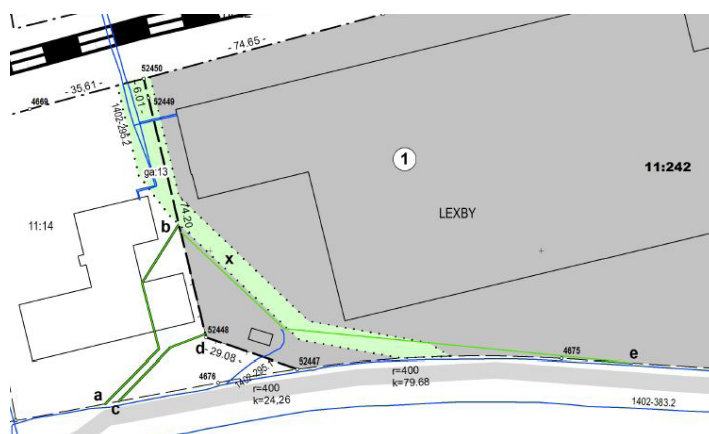
Fastighetsrättsliga frågor

Ingen fastighetsbildning eller andra fastighetsrättsliga frågor kommer behövas efter att planändringen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

I samband med att Lexby 11:14 styckades av från Lexby 11:242 upprättades en gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att säkerställa ett gemensamt område för infart och manöverutrymme mellan fastigheterna. Vidare upprättades även två ledningsrätter för befintliga ledningar. Gemensamhetsanläggningen och ledningsrätterna anses inte påverkas av detaljplaneändringen.

Bild 13. Förättningskarta gällande akt. 1402-651. Grön yta visar upprättad gemensamhetsanläggning.



Ekonomiska frågor

Inga ekonomiska frågor kommer belasta kommunen efter att planändringen vunnit laga kraft.

Plankostnad

Planavgift kommer att tas ut enligt tecknat plankostadsavtal.

Medverkande

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

Karin Börjesson

Planarkitekt

Hanna Areslätt

Planeringschef