

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Röliden i
Sävedalen, Ugglum 5:107 m fl

DNR KS/2020:636



Granskningshandling
Upprättad 2024-08-28
(Granskningstid: 23 september – 18 oktober)

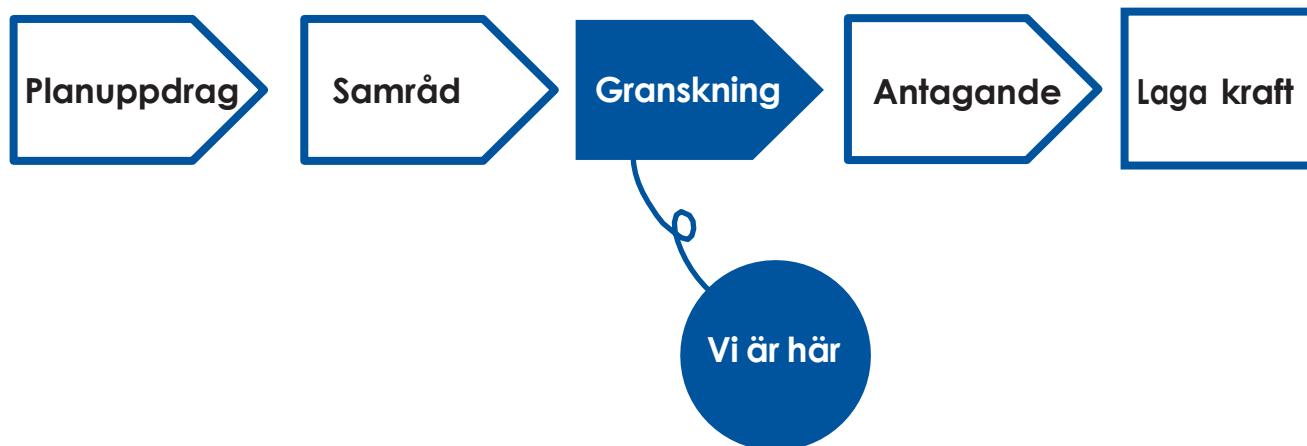
Planbeskrivning

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

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

Planprocess

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



Ärendesinformation

Namn	Detaljplan för bostäder vid Röliden i Sävedalen, Ugglum 5:107 m f l	
Diarienummer	KS/2020:636	
Kommundel	Sävedalen	
Kommun	Partille kommun	
Län	Västra Götaland Län	
Planförfarande	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)	
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsens, 2021-11-30, §164	
Beslut om samråd	Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2023-02-22 § 15	
Beslut om granskning	Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2024-09-11 § 84	
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	
Preliminär tidplan	Samråd	Kvartal 1 2023
	Granskning	Kvartal 3 2024
	Antagande	Kvartal 1 2025
	Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.	

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta, 2024-08-28
	Planbeskrivning (denna handling), 2024-08-28
	Illustrationskarta, 2024-08-28
	Grundkarta, 2024-05-06
	Fastighetsförteckning, 2024-08-22
Utredningar och underlag	Naturvärdesinventering, Svensk Naturförvaltning AB, 2022-08-27
	Geoteknisk undersökning, SWECO, 2022-04-06
	Bergteknisk utredning, SWECO, 2022-03-10
	Dagvatten och skyfallsutredning, rev. 2024-04-15
	Solstudie, Krook&Tjäder, rev. 2024-07-04

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag.....	6	Trafik och parkering.....	22
Syfte.....	6	Gatunät.....	22
Planens huvuddrag.....	6	Gång- och cykeltrafik.....	22
Plandata.....	6	Kollektivtrafik.....	23
Planens läge och omfattning.....	6	Biltrafik.....	23
Markägoförhållanden.....	7	Parkering.....	23
Tidigare ställningstaganden.....	7	Störningar.....	24
Översiktsplan.....	7	Trafikbuller.....	24
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	7	Solstudie.....	24
Detaljplan.....	7	Risker och säkerhet.....	25
Riksintressen.....	8	Teknisk försörjning.....	25
Förutsättningar.....	9	Vatten och avlopp.....	25
Mark och vegetation.....	9	Dagvatten.....	26
Natur.....	9	Skyfall.....	28
Naturvärdesobjekt och skyddsvärda träd.....	9	El, Värme, Fiber och tele.....	28
Fåglar och fladdermöss.....	9	Genomförandefrågor.....	29
Invasiva arter.....	10	Organisatoriska frågor.....	29
Åtgärder och rekommendationer.....	10	Genomförandeavtal.....	30
Geotekniska förhållanden.....	10	Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Geoteknisk rekommendation.....	10	Fastighetsbildning.....	30
Bergtekniska förhållanden.....	11	Ekonomiska frågor.....	31
Bergtekniska slutsatser och rekommendationer.....	11	Medverkande.....	32
Friytor och rekreation.....	12		
Bebyggelse.....	12		
Infrastruktur och teknisk försörjning.....	13		
Vatten och avlopp.....	13		
Dagvatten.....	13		
Avfall.....	14		
Kulturmiljö och fornlämningar.....	14		
Planförslag.....	15		
Sammanfattning.....	15		
Motiv till detaljplanens reglering.....	17		
Användning av mark.....	17		
Egenskapsbestämmelser.....	17		
Överväganden och konsekvenser.....	21		
Lämplighetsbedömning.....	21		
Miljökonsekvenser.....	21		
Miljöbalken, 3 kap.....	21		
Miljöbalken, 4 kap.....	21		
Miljöbalken, 7 kap. och 5 kap.....	21		
Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) (MB 5 kap).....	22		
Sociala konsekvenser och barnperspektivet.....	22		
Sociala konsekvenser.....	22		
Barnperspektivet.....	22		

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning i stadsdelen Sävedalen genom byggnation av ca 20-30 bostäder i två flerbostadshus. Detaljplanområdet ligger i ett naturområde med kringliggande enbostadshus och radhus. Nya byggnader ska genom sin gestaltning och utformning smälta in i området och möta naturområdet och gatan (Röliden) på ett naturligt sätt. Detaljplanen ska också säkra åtkomsten till naturområdet genom att möjliggöra en gångpassage från Röliden.

Planens huvuddrag

Placering av byggnader regleras inom detaljplanen för att få ett rimligt avstånd till grannar samt att möta gatan Röliden och att skapa en trygg och trevlig miljö för boende och även för förbipasserande på platsen. Entréer lokaliseras mot gatan. En naturstig placeras på norra sidan om de nya byggnaderna där den på ett naturligt sätt ansluter till befintlig stig inne i naturområdet och får kommunalt huvudmannaskap. Höjd på de nya byggnaderna regleras till 4 hela våningar och en indragen 5e våning - detta bedöms smälta in bra på platsen och de nya byggnaderna blir inte högre än de träd som finns på platsen idag.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för Partille kommun och med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet utgör ca 0,4 hektar och ligger i ett naturområde i Sävedalen som ansluter till Röliden öster. I närområdet finns idag bostäder i form av villa- och radhusbebyggelse. Åt norr, ca 1,3 km ifrån planområdet ligger Göteborgsvägen med service och butiker samt matvaruaffär. Det är ca 1 km till Vallhamra idrottsplats och ca 1,5 km bort ligger Vallhamra torg med service, butiker och en matvaruaffär. I planområdets östra del finns idag ett flerbostadshus med lägenheter som avses rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.



Bild 1 visar planområdets utbredning i blått

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Ugglum 5:107 som ägs av Ugglum 5:107 AB, del av fastigheten Ugglum 5:5 och del av fastigheten Ugglum 7:21 som ägs av Partille kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan ÖP Partille 2035 anger "Blandstad - Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur." Den säger också att södra Sävedalen ska förstärkas och kompletteras med nya bebyggelseområden i kombination med förtätning, att varsamt förtäta bebyggelsen i norra Sävedalen med utgångspunkt från den befintliga karaktären i området och ny varierad bostadsbebyggelse. Förtätning ska ske med variation och mångfald och att befintliga park- och naturstråk i Sävedalen ska förädlas och tillgängliggöras i nära koppling till befintlig och ny bebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

SÄVEDALEN

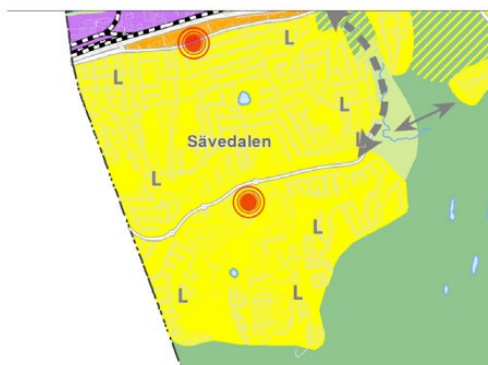


Bild 2 visar ett utdrag ur ÖP 2035

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2028 med fokus på social hållbarhet i samhällsplaneringen och vid planering av nya bostadsområden i Partille. Riktlinjerna antogs av kommunfullmäktige den 10 december 2019. I den framgår bland annat att Partille kommun strävar mot ett brett utbud av bostäder med blandade upplåtelseformer i olika storlekar i samtliga kommundelar för att främja flyttkedjor och göra det möjligt att bo kvar i samma kommundel i livets olika skeden. Planförslaget möjliggör byggnation av flerbostadshus i ett område med villor och radhus vilket bedöms vara förenligt med riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Detaljplan

För området gäller Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Partille kommun, Kullegårdsområdet Etapp 1, akt nummer 525, som vann laga kraft 1976. För fastigheten ugglum 5:107, i planområdets nordöstra del, anges fristående bostäder i två våningar med en högsta byggandshöjd om 7,2 meter. För den befintliga vägen Röliden anges gata. För övriga delar inom planområdet anges park eller plantering. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet



Bild 3 visar del av gällande stadsplan med planområdet markerat med röd linje

OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- Gata
- Park eller plantering

BYGGNADSKVARTER

- BF Område för bostadsändamål fristående hus
- H Område för handelsändamål
- Lh Område för handelsträdgårdsändamål

Teckenförklaring i gällande stadsplan

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av ett naturområde med tät skog och uppskjutande berg. Området är kuperat och sluttar ner mot gatan Röliden. Det finns en upptrampad stig från Röliden som leder in i naturområdet. I planområdets norra del, inom fastigheten ugglum 5:107 finns ett bostadshus med lägenheter. Detta avses rivas för att ge plats åt ny bebyggelse. Runt huset finns idag gräsmatta och en del hårdgjorda ytor - asfalterad infart och uteplatser med markplattor.



Bild 4 visar den befintliga stigen in till naturområdet från Röliden

Natur

En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag i detaljplanearbetet: *Naturvärdesinventering (NVI) med inventering av invasiva arter, fördjupad artinventering av fåglar och fladdermöss samt redovisning av skyddsvärda träd, Svensk Naturförvaltning AB 2022-08-27.* Naturvärdesinventeringen omfattar ett större område än det aktuella planområdet. Syftet med inventeringen var att identifiera, dokumentera och naturvärdesklassa de naturvärden som finns inom området.

Naturvärdesobjekt och skyddsvärda träd

Inom inventeringsområdet har totalt två så kallade naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats. Ett har "påtagligt naturvärde" och ett har "visst naturvärde". Tre träd finns inom inventeringsområdet som uppfyller naturvårdsverkets definition för skyddsvärda träd. Ett av träden, en björk som bebos av större hackspett, ligger inom planområdet. Denna är skyddad enligt lag. För att få utföra en åtgärd som väsentligt kan påverka ett skyddsvärt träd ska en anmälan hos Länsstyrelsen göras om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Större hackspett brukar i regel inte ha problem att hitta boträd eftersom den kan hacka ut bohål i friska träd. Dessutom utnyttjas bohålet sällan mer än vid ett häckningstillfälle men kan därefter tas i anspråk av andra hålbbyggare.

Fåglar och fladdermöss

22 arter; 19 fåglar och tre fladdermöss, som omfattas av artskyddsförordningen (SFS 2007:845) påträffades under naturvärdesinventeringen. Totalt är det inventerade området drygt 3 hektar stort. Planområdets yta omfattar ca 4000 m² varav ca 3000 m² utgör en del av den naturmiljö som karaktäriserar det inventerade området. Det innebär att ca 10% av arealen påverkas direkt av planförslaget. Det bedöms vara ett för litet område för att det ska ha någon påverkan på fågelliv och tillvaron för fladdermöss i området när detaljplanen byggs ut.

Invasiva arter

Inga invasiva arter påträffades under naturvärdesinventeringen.

Åtgärder och rekommendationer

Vid en utbyggnad av planförslaget måste hänsyn tas i de områden där fåglar och fladdermöss rör sig. För att undvika otillåten störning bör avverkning av skog, markarbeten eller annan verksamhet som kan påverka fåglar eller fladdermöss negativt ske utanför förekommande arters häckningsperiod, yngeltid eller migration som infaller från slutet av mars till slutet av oktober.

Med ett antal åtgärder kan man stärka förutsättningarna för högre naturvärden i de delar av naturområdet som inte berörs av detaljplanen. Stammar av träd som avverkas kan deponeras i planområdets närhet och därigenom utöka förekomsten av död ved. Värdeelementen som utgörs av blockrik mark inom planområdet kan ersättas genom att flytta sten vid markarbeten och placera dessa i högar norr om planområdet. För den skyddsvärda björken gör kommunen ingen anmälan hos Länsstyrelsen om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Kommunen har bedömt i samråd med Länsstyrelsen att det inte behövs.



Bild 6 med naturinventeringsområde. Naturvärdesobjekten motsvarar de färgade områdena. Orange på bilden har påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och gult har visst naturvärde (naturvärdesklass 4). De tre skyddsvärda träden är markerade med gröna prickar. Bild: Svensk Naturförvaltning AB

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag i detaljplanearbetet; *Geoteknisk undersökning inför detaljplanearbete för ett bostadsområde vid Röliden i Sävedalen, Sweco 2022-04-06*. Enligt denna utredning består området i dagsläget av skogsmark med mycket block i markytan samt berg i dagen. Marken sluttar generellt mot sydost, och höjdnivåerna inom inmätta undersökningspunkter varierar mellan +43,2 och +45,6. Området består enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av svallsediment, grus, morän och urberg. Uppskattat jorddjup inom undersökningsområdet är enligt SGU:s jorddjupskarta 0 - 3 m under markytan.

Geoteknisk rekommendation

Det rekommenderas att utföra kompletterande utredning för sättning och stabilitet när läge för planerade byggnader, grundläggningsnivåer, laster och storlekar är fastställda. Detta för att kunna ge specifika rekommendationer för planerad byggnation. På grund av lerförekomst inom

området finns risk för sättningar, där sättningarnas storlek beror på lerans egenskaper samt tillförd last (fyllning/konstruktion) och storlek.

För att undvika besvärande sättningar vid plattgrundläggning bör lera, organiska- och löst lagrade jordar schaktas ur ner till underliggande fast lagrad morän eller berg. Alternativt kan även djupgrundläggning, företrädesvis med pålar, vara en lämplig grundläggningsmetod för att undvika besvärande sättningar. Där berg förekommer över planerad grundläggningsnivå ska sprängningsarbeten utföras till minst 0,5 m under önskad grundläggningsnivå samt packas enligt AMA Anläggning Tabell CE/4. Återfyllning sker med material enligt tabell AMA CE/1. Organisk jord kan inte återanvändas, och ska fraktas till deponi eller annan lämplig plats. Uppfyllnad kan ske med förslagsvis samkrossmaterial, 0 – 90 mm, som packas. Sprängsten från eventuellt bortsprängt berg kan återanvändas som fyllnadsmaterial om det uppfyller kraven enligt AMA Anläggning.

Bergtekniska förhållanden

En bergteknisk utredning är också utförd för att undersöka de lösa block inom planområdet; *PM Bergteknisk utredning Röliden 22-03-20*. Den är framtagen för att redogöra för bergets beskaffenhet på platsen samt huruvida stabilitetsproblem är att vänta vid bergschaktning. Även risken för radonbildning har undersökts och redovisas i utredningen.

Bergtekniska slutsatser och rekommendationer

Berggrunden i området är av mycket god kvalitet, bergschaktning kan sannolikt utföras med minimala förstärkningsbehov. Bergskärningar kan förläggas i lutning upp till 5:1 och schaktarbeten förväntas inte utgöra några problem för grundläggning av byggnader. Blocken centralt i området är så stora att dessa måste spräckas för att kunna bortforslas. Marken under blocken kan bestå av ytnära berg eller jord, undersökningen har ej kunnat svara på denna frågeställning. Gammastrålningsmätningen visar att berggrunden i området har en låg till normal strålning, dock visar blocken en förhöjd strålning. Om blocken kommer från området kan det vid avtäckning av allt berg visa sig att det finns områden med förhöjd strålning. Efter avtäckning, innan grundläggning utförs, rekommenderas en mätning med gammaspektrometer för att utröna berggrundens gammastrålning samt i vilken omfattning strålningen beror av sönderfallande uran. Om gammastrålningen primärt härrör från pegmatiter kan dessa i vissa fall avlägsnas, annars kan grundläggning behöva utföras radonsäkert.



Bild 7 visar lösa block i naturområdet väster om Röliden

Friytor och rekreation

Planområdet bedöms ha viss betydelse som friyta och för rekreation idag. Naturområdet i sin helhet har flera välanvända promenadstigar går genom området som åtminstone under vår och sommar är mycket välbesökt. Här finns flera kojor och skogen används vid pedagogisk verksamhet av förskolor i närområdet. Planområdet utgör en mindre del av detta naturområde. I närområdet till planområdet finns både skogsområden och parkområden som används för rekreation. Det närmsta skogsområdet är Fingösabäckens naturområde som ligger ca 220 meter åt öster, den även innehåller gångstigar och leder till ett större sammanhängande skogsområde. Någon kilometer åt nordväst ligger Bockemossen, som innehåller parkområdet och även skogspartier.

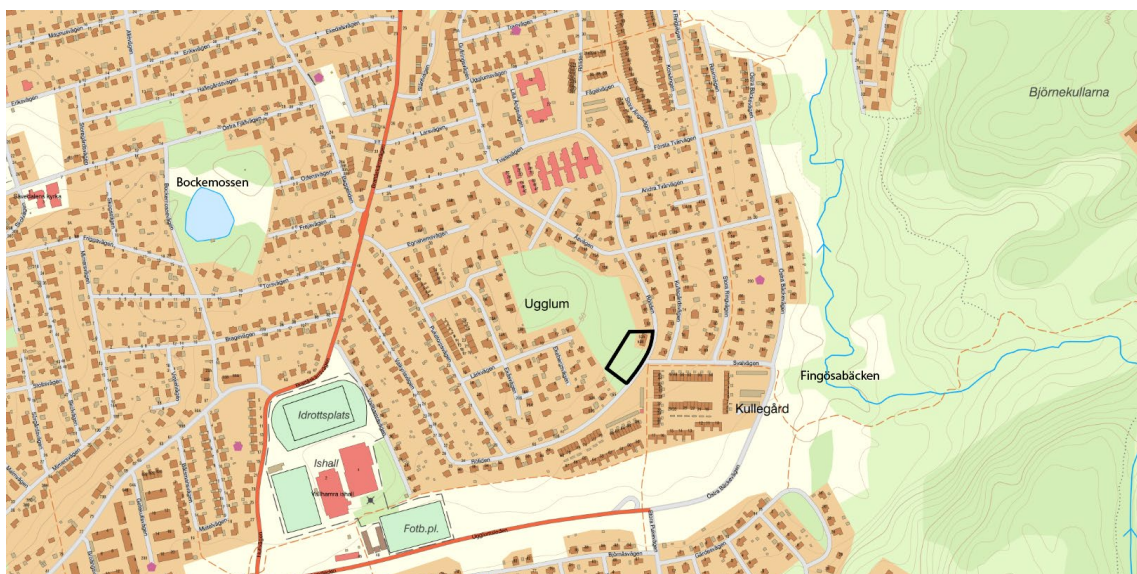


Bild 8 visar utdrag från kommunens samhällbyggnadskarta med planområdet markerat med svart linje.

Bebyggelse

Planområdet är beläget i anslutning till ett befintligt småhusområde i Sävedalen. På fastigheten ugglum 5:107 finns idag ett flerbostadshus som avses rivas för att göra plats för ny bebyggelse. Resterande del av planområdet består av ett naturområde. Motom planområdet, på andra sidan Röliden, finns ett radhusområde.



Bild 9 Befintliga byggnad som ska rivas och radhusområdet mitt emot planområdet på andra sidan Röliden

Infrastruktur och teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde där infrastruktur för VA och sophantering redan finns utbyggt. Ny bebyggelse kan ansluta till kommunens ledningar för dricksvatten och avlopp.

Dagvatten

Ett befintligt dagvattensystem i vägen nedanför planområdet avleder dagvatten till ett utlopp i Finngösabäcken. Närmaste recipient för planområdet är Finngösabäcken som går vidare ut i Säveån. En VA- dagvatten och skyfallsutredning har tagits fram som underlag i detaljplanarbetet och uppdaterats till granskningskedet: *Detaljplan för bostäder vid Röliden - VA, dagvatten och skyfallsutredning 2024-04-15.*

Enligt utredningen kan en exploatering, utan föreslagna dagvattenåtgärder, leda både till högre dagvattenflöden och ökad föroreningsbelastning jämfört med befintliga förhållanden. För att inte öka flödesbelastningen på recipienten Säveån krävs utjämning av det framtida dagvattenflödet och erforderlig fördröjningsvolym har beräknats i utredningen. Förutsättningarna för fördröjning av dagvatten inom planområdet är goda och föreslagna dagvattenanläggningar både fördröjer och renar dagvattnet enligt föreliggande krav vid 20-års regn. Fördröjning på fastigheten kan ske på olika sätt innan dagvattnet släpps till det kommunala dagvattennätet.

Föroreningshalterna i utgående dagvatten från området understiger, efter att föreslagna dagvattenåtgärder implementeras, Partille kommuns riktvärden. Kommunens dagvattenstrategi är vägledande för hur dagvatten ska omhändertas, i den framgår att öppna dagvattenlösningar som fördröjning och reningar dagvatten är att föredra. Genomförandet av planområdet bedöms inte försämra uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Utredningen visar på goda förutsättningar att genomföra detaljplanen utifrån ett skyfallsperspektiv. Modelleringen visar att de viktiga rinnvägarna inom planområdet kan bibehållas i samband med exploatering. Exploateringen bedöms inte förändra situationen för nedströms fastigheter.

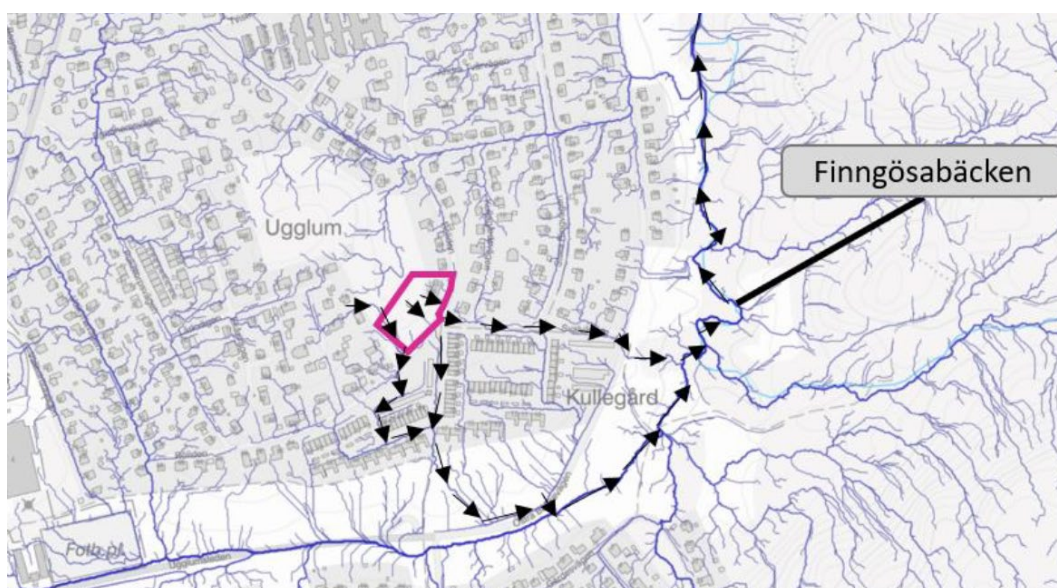


Bild 10 Vattnets väg från planområdet till slutrecipient är markerad med svarta pilar. Planområdets utbredning markerad med röd linje (utdrag från VA- dagvatten och skyfallsutredning)

Avfall

I anslutning till planområdets södra del vid Röliden finns en kommunal återvinningsstation för förpackningar. Den berörs inte av detaljplanen och kommer att kunna vara kvar.



Bild 11 visar återvinningsstationen söder om planområdet

Detaljplanen planlägger en parkeringsficka för angöring av avfallsfordon.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget ger möjlighet att bygga 20-30 lägenheter i två byggnader mot Röliden. Husens placering, 4 meter från gatan och med huvudentréer mot gatan Röliden, möjliggör att möblerade förgårdar kan inrymmas mot gatan och skapa en trygg och trivsamt närmiljö. Den gemensamma gårdsytan för bostadshusen är huvudsakligen på terrassytan ovan garaget, mellan de två husen, den blir ett socialt utrymme för de boende och med närhet till skogsområdet väster om husen. Förutom gårdsytan kommer lägenheterna att ha enskilda balkonger.

En naturstig planeras norr om bostadshusen och den säkerställer allmänhetens möjlighet att nå naturområdet. Södra delen av planområdet planläggs som naturmark för att bibehålla funktionen som marken har av skyfallsstråk, samtidigt behålls ett avstånd av ca 22 meter med vegetation till närmaste grannar söder om planområdet och därmed undviks insyn. Avstånd av den planerad bebyggelse till befintliga byggnader i norr är ca 27 meter, i söder är ca 22 meter och i öster är ca 22 till 28 meter med gatan Röliden som går emellan och utgör en naturlig avgränsning.

Husens nockhöjd regleras till 53 respektive 54 meter över nollplanet vilket motsvarar 4 våningar sett från gatan och en femte våning indragen 3,5 meter mot gatan och omgivande byggnader. Översta våning har terrasser åt nordost och sydväst och inte mot gatan för att undvika insyn till närmaste grannar öst om Röliden. Infart och boende parkering möjliggörs i planområdets norra del med markparkering samt parkeringsgarage under husen, placering av infart i norr styrs av topografin i kombination med en lösning för infart till garage. Angöring för sophämtning möjliggörs mellan huskropparna - detta möjliggörs också norr om byggnaderna.

I markområdet mellan bebyggelse och Röliden ska åtgärder för fördröjning av dagvatten anläggas, samt söder och norr om husen och vid markparkering norr om bebyggelsen. Terrasseringsar med låga stödmurar för att hantera nivåskillnader får förekomma. I övrigt ska området planeras med gräs och växter.



Bild 12 visar en flygvy av den planerade bebyggelse. Bild: Krook & Tjäder

För att byggnaderna ska anpassas till sin omgivning regleras fasaderna till att utföras i trä, puts och/eller tegel och färgsättas enligt NCS-skalan med minst 30 % svärta, samt att sockelvåning

ska utföras i annat material än ovanförliggande fasad. Översta våning är indragen 3,5 meter mot nordost, sydost och sydväst för att husen ska upplevas som lägre sett från gatan.

En liten del av ett tätortsnära grönområde kommer tas i anspråk för att genomföra planförslaget. Kompensationsåtgärder kommer att säkerställas i avtal om överlåtelse av mark från kommunen till privat exploatör så att naturvärdena för djurliv bibehålls. Detta i kombination med att behovet av att bredda utbudet av boendeformer i området, vilket detaljplanen bidrar till, gör att helhetsbedömningen är att denna detaljplan utgör ett positivt bidrag till kommunens bostadsförsörjning. Det bidrar också till fortsatt möjlighet att nyttja naturområdet för alla som bor i området.



Bild 13 visar ett fotomontage på vad som tillåts byggas enligt planförslaget. Bild: Krook & Tjäder

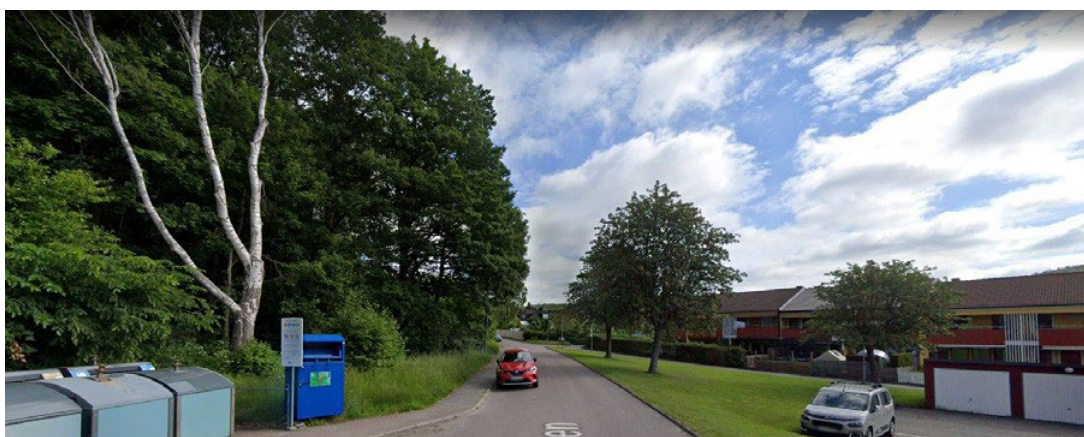


Bild 14 visar Röliden från söder med naturområdet som det ser ut idag. Bild Google Maps



Bild 15 visar ett fotomontage sett från Svalvägen, på vad som tillåts byggas enligt planförslaget. Bild: Krook & Tjäder

Motiv till detaljplanens reglering

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

Användning av mark

Allmänna platser

- PARK₁. - Naturstig

Kommunägd mark. Här planeras en gångstig från gatan Röliden in i naturområdet väster om planområdet. Denna stig säkerställer allmänhetens åtkomst till naturområdet och ansluter till befintlig stig inne i naturområdet.

- NATUR – Natur

Kommunägd mark. Södra planområdet planeras som naturområdet för att bibehålla funktionen som marken har för dagvatten och skyfallstråk.

- GATA - Gata
Kommunägd mark. Här planeras den befintliga trottoaren att breddas samt planeras en angöringsficka för sophämtning.

Kvartersmark

- B – Bostäder

Detta innebär boende med varaktig karaktär samt byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden, infart och parkering.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Dessa bestämmelser tillsammans reglerar var och hur mycket som maximalt får bebyggas inom kvartersmark 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, påverkan på miljö och befintliga bostäder i närområdet.

- [prickmark] - Marken får inte förses med byggnad, parkering tillåts ej.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens placering för att undvika problem med insyn och försämrat ljusförhållande för intilliggande bostäder.

- [plusmark] - Marken får endast förses med byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden, parkering tillåts.

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader med kompletterande funktioner så som miljöhus, cykelgarage och forråd.

- e1 - Största tillåtna byggnadsarea är 500 kvm, därutöver tillåts byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden med högsta tillåtna nockhöjd om 3,5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att styra omfattningen på det som får byggas för att undvika en för hög exploatering med hänsyn till markens lämplighet, samt att säkerställa tillräckligt stor yta som behövs för infart och parkering. Bestämmelsen avser byggnadsarean för huvudbyggnad. Komplementbyggnader kan uppföras inom egenskapsområdet utöver 500 kvm.

- h1+53 och h2+54 - Högsta tillåtna nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att styra omfattningen på det som får byggas och den inverkan med höjd och volym som det får på upplevelsen av den byggda miljön. Ny bebyggelse ska smälta in i landskapet. Regleringen syftar också till att säkerställa goda ljusförhållanden för intilliggande bostäder.

- f1 - Fasadmaterial ska utföras i trä, puts och/eller tegel och färgsättas enligt NCS-skalan med minst 30 % svärta.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nya byggnader genom material och färgsättning anpassas till den befintliga miljön och smälter in i landskapet.

- f2 - Sockelvåning ska utföras i annat material än ovanförliggande fasad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nya byggnader genom material och färgsättning i sockelvåningen anpassas till den befintliga miljön.

- f3 - Huvudentré ska lokaliseras mot gatan

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att miljön mot gatan blir trygg och tilltalande för förbipasserande.

- f4 - Översta våningen ska vara indragen minst 3,5 meter mot nordost, sydost och sydväst

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att styra omfattningen på det som får byggas och den inverkan med höjd och volym som det får på upplevelsen av den byggda miljön. Syftet är också att bidra till att de nya byggnaderna utformas med en god gestaltning och att förhindra ett allt för statiskt utseende på de nya huskropparna.

- f5- Tekniska anläggningar såsom ventilation eller hiss-schakt får överstiga högsta tillåtna nockhöjd

Syftet med bestämmelsen är att reglera att tekniska anläggningar får placeras högre än tillåten nockhöjden.

- f6- Högsta tillåtna nockhöjd för byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden är 3,5 meter

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera höjd på byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden såsom miljöhus, cykelgarage och förråd.

- Inom kvartersmark ska sammanlagd volym av fördröjningsmagasin för dagvatten vara minst 43 kubikmeter

Syftet med bestämmelsen är att reglera den minsta volym som ska fördröjas och renas inom

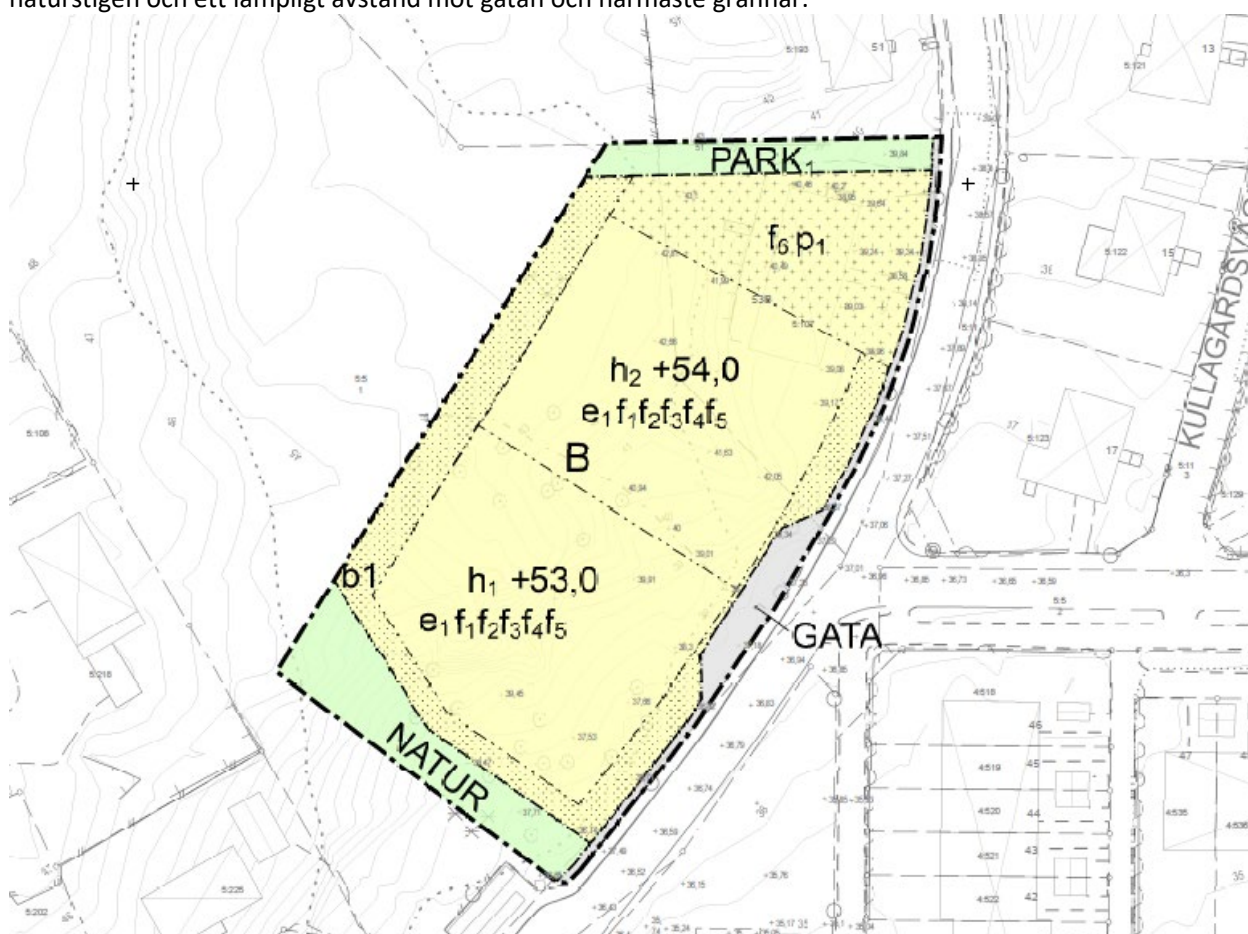
kvartersmark för att marken ska anses som lämplig för byggnation.

- b1- 80% av marken ska vara genomsläpplig

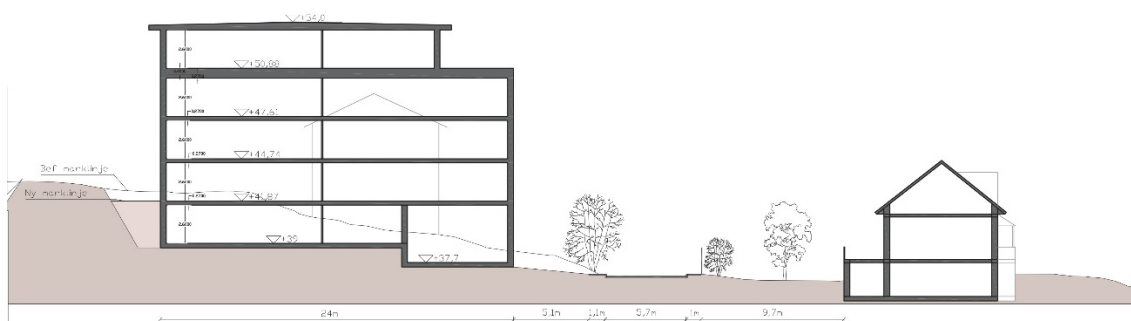
Syftet med den här bestämmelsen är att reglera markens beskaffenhet inom betecknade området för att inte försämra dagvattensituation.

- p1- Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen mot PARK₁ och minst 1,5 meter från fastighetsgränsen mot GATA

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera placeringen av byggnader som utgör ett komplement till huvudbyggnaden, för att behålla en öppenhet och fri passage genom naturstigen och ett lämpligt avstånd mot gatan och närmaste grannar.

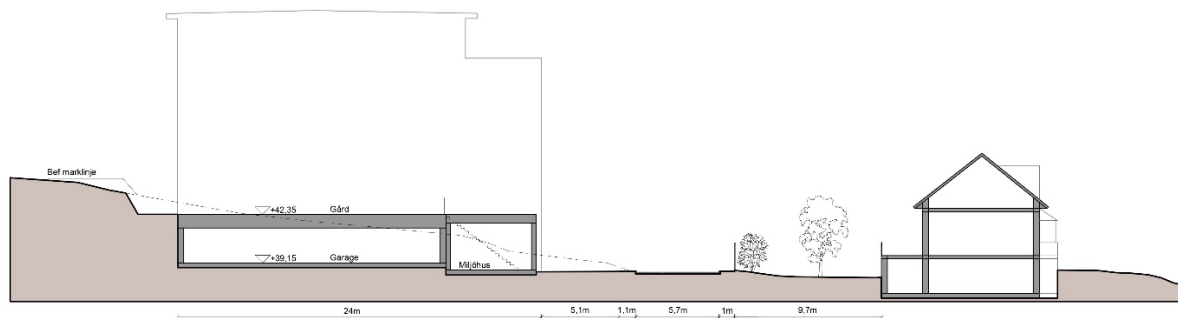


Bilden 16 visar plankartan. Bild Partille kommun





Bilden 18 visar en planillustration över hur det kan komma att byggas enligt detaljplanen. Bild Krook & Tjäder



Bilden 19 sektionsritning som visar höjden av föreslagen gårdsyta ovanför garage i förhållande till omgivning, gatan Röliden till höger. Bild Krook & Tjäder

Överväganden och konsekvenser

Lämplighetsbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget anses vara lämpligt utifrån planområdets förutsättningar och kommunens behov av nya bostäder. Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen och även med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Planområdet är lokaliserat i ett redan utbyggt bostadsområde där infrastruktur såsom kollektivtrafik, VA-verksamhet och sophämtning redan finns utbyggd.
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och minska påverkan på omgivningen har utredningar avseende naturvärdesinventering, dagvatten och skyfall, geoteknik och bergteknik tagits fram som underlag i detaljplanearbetet.

Miljökonsekvenser

Miljöbalken, 3 kap.

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalkens 3 kap.

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. Planområdet berör inte några sådana områden.

Som stöd för bedömningen av betydande miljöpåverkan använder kommunen en checklista. Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och den sammanvägda bedömningen är att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan och därmed behöver strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7 § MB med miljökonsekvensbeskrivning inte 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.

Planområdet är en del av ett tätortsnära grönområde, enligt miljöbalken 3 kap 6 § ska behovet av dessa särskilt beaktas. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har även beslutat om ett tilläggs mål till det nationella miljömålet God bebyggd miljö som säger att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utvecklas utan att tätortsnära skogsmark som har högt socialt/ekologiskt värde tas i anspråk, så att möjligheten till stadsnära rekreation inte försämras. Därför avser kommunen i överlåtelseavtal för den mark som övergår från kommunen till privat ägo ställa krav på kompensationsåtgärder när detaljplanen byggs ut, för att stärka förutsättningarna för högre naturvärden i de delar av grönområdet som inte ingår i planområdet. Planområdet utgör ungefär 10 % av grönområdet och helhetsbedömningen är att detta är för lite för att ha någon negativ påverkan på naturvärdena på platsen.

Kompensationsåtgärderna som avses är till exempel att träd som avverkas vid byggnation i naturområdet deponeras i planområdets närhet samt att lösa stenar och block placeras i högar i naturområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) (MB 5 kap)

Genomförandet av planområdet bedöms inte försämra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Detta eftersom samtliga föroreningskoncentrationer bedöms minska eller bestå likvärdiga jämfört med befintliga förhållanden, fränsett utgående halt av kväve. Ökningen bedöms inte kunna minska den ekologiska kvoten för näringsämnen i recipienten varvid en risk för försämring kopplat till miljö kvalitetsnormer inte bedöms föreligga.

Sociala konsekvenser och barnperspektivet

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i ett redan utbyggt bostadsområde med friliggande villor och radhus och är lokaliserat i ena kanten av ett mindre naturområde. Detaljplanen möjliggör byggandet av bostäder i flerbostadshus vilket bedöms positivt ur det sociala perspektivet eftersom detta möjliggör ett varierat boende typologi i området. Det kan även främja flyttkedjor då boende i närområdet får möjlighet att lämna sin villa och flytta till en lägenhet i samma område. Byggnadernas placering nära gatan Röliden i kombination med utformning med entréer mot gatan bidrar till att öka trygghetskänslan för förbipasserande på Röliden.

Naturområdet används idag som rekreationsområde för promenader och som utflyktsmål för förskolor i området och det finns en uppstrampad stig in från Röliden. Inom arbete med detaljplanen säkras allmänhetens åtkomst till naturområdet från Röliden med en kommunal stig så att de som önskar även fortsättningsvis kan använda naturområdet för rekreation.

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande förändrar inte förutsättningarna för barn och ungdomar i området som helhet. Naturområdet nordväst om planområdet kommer att kunna användas för lek och rekreation för barn och ungdomar även fortsättningsvis. Byggnadernas placering nära gatan i kombination med utformning med entréer mot gatan bidrar till att öka trygghetskänslan för förbipasserande inklusive barn.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att uppskatta hur mycket trafik detaljplanens genomförande medför. Enligt verktyget kommer de nya bostäderna generera ytterligare 72 fordonsrörelser med bil i snitt per dygn, vilket motsvarar ca 3 fordonsrörelser i snitt per timme. Detta bedöms ha en mycket liten påverkan för barn och ungdomar när de rör sig i området till fots eller med cykel. (Se mer om detta under rubrik "Biltrafik" s. 22).

Trafik och parkering

Gatunät

I Sävedalen finns ett väl utbyggt vägnät och öster om planområdet leder Svalvägen till Stora Ringvägen som förbinder området med Göteborgsvägen i norr och Partille centrum. Från Svalvägen går också Östra Bäcke vägen/Ugglumsleden som leder västerut mot Vallhamra Torg knappt 2 kilometer bort.

Gång- och cykeltrafik

Sävedalen har en trafikseparerad struktur med trottoarer, gång- och cykelstråk som förbinder de olika områdena med varandra. Man kan ta sig till fots från Röliden till skola och idrottsplats med mera. Cykelbanor finns utbyggda mellan större målpunkter i Sävedalen och mellan kommunens olika områden.



Bild 20 Gång- och cykelbanor inom Sävedalen i planområdets närhet.
Bild från Partille kommuns besökskarta

Kollektivtrafik

Inom 300 meter från planområdet finns två busshållplatser. Den ena (hållplats Åsvägen) finns nordöst om planområdet vid Stora Ringvägen och här avgår buss 514 som förbinder Partille Centrum med Östra Sjukhuset. Söder om planområdet vid Ugglumsleden finns också en hållplats (Sävedalen Puketorp) där trafikerar både busslinje 514 och 515. Buss 515 trafikerar från Partille Centrum med ett antal hållplatser i Sävedalen och till Östra sjukhuset och knutpunkten vid Gamlestads Torg från vilken det går att åka vidare till andra destinationer.

Biltrafik

En trafikmätning är gjord vid planområdet för trafik på Röliden 2022-02- 28 - 2022-03-07. Den har till syfte att ta reda på hur många fordonsrörelser det är idag vid planområdet och även vilka hastigheter passerande fordon har. Den visade att både trafikmängden och hastigheter på förbipasserande fordon är förhållandevis låga. Årsgenomsnittet för antal fordon är ca 235 per dygn och medelhastigheten är 28,55 km/h. Utifrån dessa uppgifter kan man dra slutsatsen att inga hastighetssänkande åtgärder behövs för förbipasserande fordon vid planområdet.

Trafikverkets trafikstringsverktyg (webb-tjänst) har använts för att uppskatta hur mycket trafiken ökar när de nya bostäderna har byggts. Verktöget bygger på den kunskap som finns idag kring alstring av persontransporter för exempelvis nya bostäder. Verktöget tar hänsyn till lokalisering, markanvändning och hur kommunen arbetar med gång, cykel, bil och mobilitetsåtgärder. Enligt verktöget kommer de nya bostäderna generera ytterligare 72 fordonsrörelser med bil i snitt per dygn, 42 med kollektivtrafik, 19 med cykel och 81 till fots.

Parkering

Byggaktören planerar för 38 boende parkeringsplatser som är tänkta att inrymmas i p-garage under bostadshusen och vid markparkering i planområdets norra del. Enligt "Parkeringstal för Partille kommun" ska 20 cykelparkeringar per 1000 BTA finnas för de boende i förråd och 7 cykelparkeringar per 1000 BTA nära entrén för besökande. Byggaktören planerar för 64 cykelparkeringar i garaget samt 10 cykelparkeringar vid husens entréer.

Störningar

Trafikbuller

Partille kommun har gjort en övergripande bullerkartläggning för trafikbuller 2012. Enligt denna ligger planområdet utanför de zoner som påverkas av trafikbuller. Planförslaget i sig bedöms inte heller generera tillräckligt många trafikrörelser för att påverka bullersituationen i planområdets närhet.

Solstudie

Krook & Tjäder har tagit fram en solstudie som underlag i detaljplanearbetet, *Röleden solstudie rev. 2024-07-04*, med syfte att visa hur skuggning påverkar befintliga byggnader när detaljplaneområdet byggs ut. Solstudien visar att villorna norr och söder om planområdet inte påverkas alls medan ett par hus öster om planområdet påverkas mycket lite med en något ökad skuggning under någon timma under delar av året.

SOLSTUDIE 21 JUNI



07:30



09:00



10:30



12:00



13:30



15:00



16:30



18:00



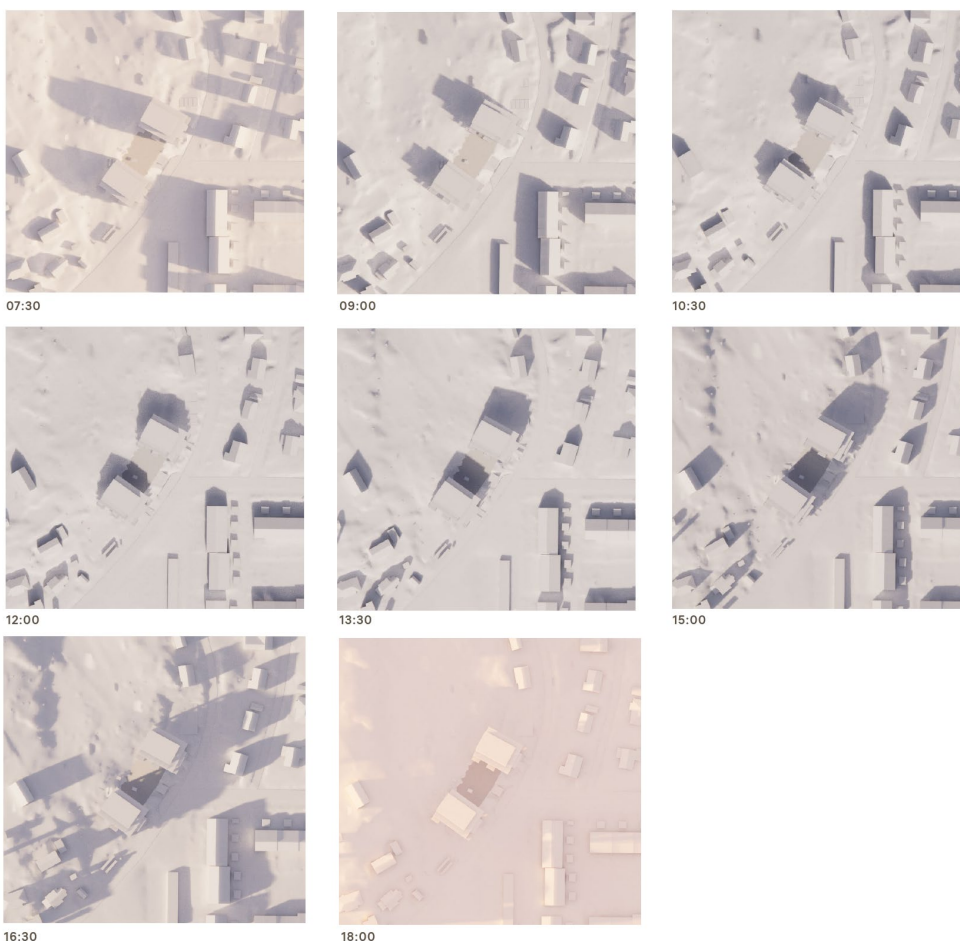
19:30



21:00

Bilden 21 visar ett utdrag ur solstudien som visar bebyggelsens skuggning den 21 juni. Bild Krook & Tjäder

SOLSTUDIE 21 MARS



Bilden 22 visar ett utdrag ur solstudien som visar bebyggelsens skuggning den 21 mars. Bild Krook & Tjäder

Risker och säkerhet

Geotekniska åtgärder/restriktioner

Enligt den geotekniska- och bergtekniska undersökningen som gjorts (Se avsnitt "Geotekniska förhållanden" s. 9) behövs inga geotekniska restriktioner för planområdet. Några säkerhetsåtgärder bedöms inte heller behövas för de block som finns i närheten av planområdet. I bygglovskedet kommer de geotekniska förutsättningarna studeras vidare för att avgöra hur grundläggning för nya byggnader ska ske.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. En VA- dagvatten och skyfallsutredning har tagits fram som underlag i detaljplanarbetet och uppdaterats till granskningsskedet: *Detaljplan för bostäder vid Röliden - VA, dagvatten och skyfallsutredning 2024-04-15.*

Ny bebyggelse kan ansluta till kommunens ledningar för dricksvatten och avlopp. I utredningen beräknas de dimensionerande dricksvattenförbrukning och erforderlig trycknivå för planförslaget och det bedöms att trycknivån i det befintliga nätet som tillräcklig. Antalet framtida brukare inom området har antagits till 54 pe. Dimensionerande dricksvattenförbrukning har beräknats till 2 l/s. Dimensionerande spillvattenflöde har

beräknats till 3,3 l/s inkluderat en säkerhetsfaktor på 1,5.

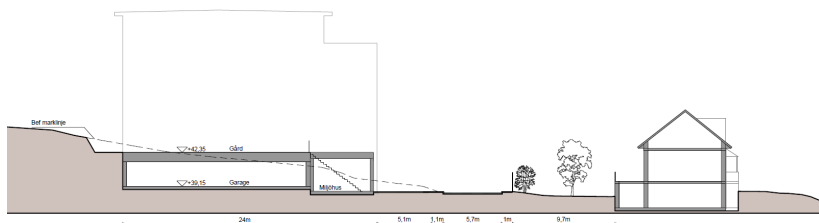
Dagvatten

Partille kommuns dagvattenpolicy (Partille kommun, 2017) visar på riktlinjer för hantering av dagvatten på all mark inom kommunens gränser. Generellt gäller att dagvattenlösningar i första hand ska planeras för att uppnå en öppen och långsiktigt hållbar dagvattenhantering och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet, efter bedömning. En långsiktigt hållbar dagvattenhantering innebär att ta hand om vattnet på ett så naturligt sätt som möjligt.

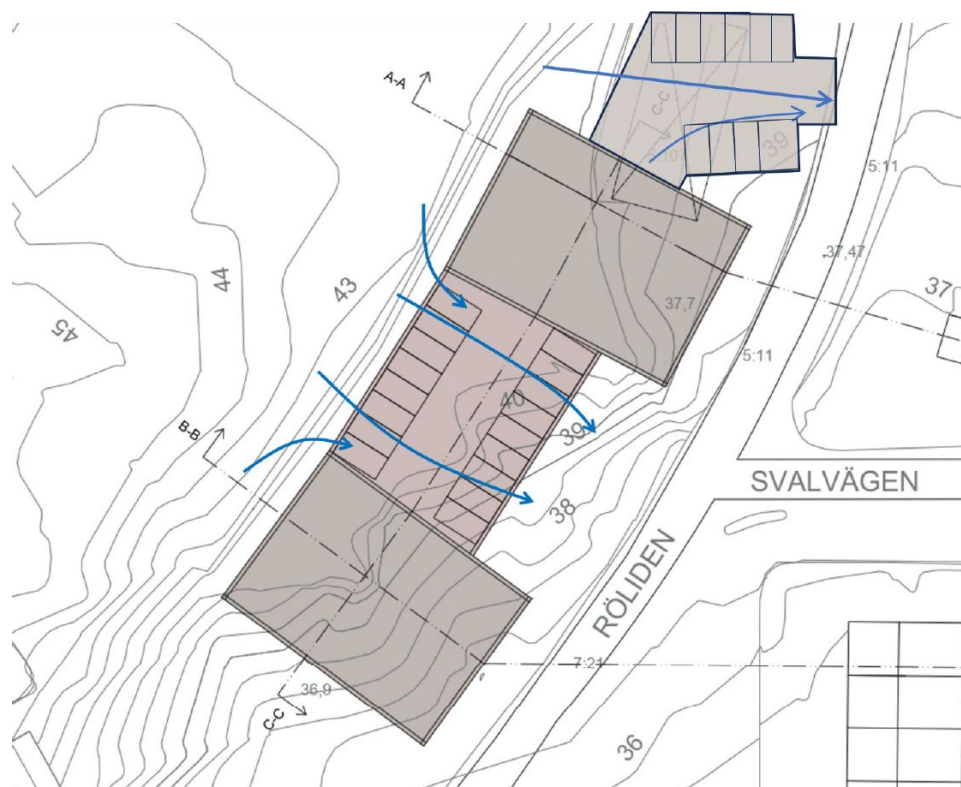
Den framtagna VA-, dagvatten och skyfallsutredning har till syfte bl.a. att undersöka möjligheten att omhänderta dagvatten. Utredningen visar på att den planerade exploatering ökar beräknat flöde med ca 13% jämfört med befintligt. Ökningen härstammar dels från ökad reducerad area dels från klimatfaktorn. Därmed har det beräknats magasinbehovet för planområdet utifrån att ett framtida 20-årsregn inklusive klimatfaktor ska fördröjas till ett befintligt 2-årsregn. Avtappningsflödet är baserat på befintliga flöden och utgår från att framtida flöden ej får öka jämfört med befintliga förhållanden.

Det finns ett flertal sätt att fördröja och rena dagvatten, utredningen föreslår ett system med regnbäddar och med oljeavskiljare vid markparkeringen, men andra dagvattenlösningar med motsvarande fördröjning och reningsbehov kan föreslås för planområdet i bygglovs/startskedet. Regnbäddar utgörs av växtlighet med underliggande infiltrationsmaterial som renar och fördröjer dagvatten, implementering av regnbäddar ger upphov till en grön stimulerande miljö som ger värde och utrymme för rekreation, dessutom gör en sådan anläggning till att dagvattenhantering blir mer robust och trögare vilket gör området mindre känslig vid händelse av stora regnmängder och skyfall. Magasinering av vatten i regnbäddar utjämnar flödestopparna och avlastar ledningsnätet vid stora regn. Oljeavskiljare renar dagvatten från flyttande oljeföroreningar och även olika partikelbundna metallföroreningar avskiljas via sedimentation.

För att uppnå erforderlig rening av dagvattnet för parkeringsyta i norr erfordras en fördröjningsvolym på 20 m³. Från takytorna och gårdsytan mellan huskropparna erfordras en fördröjningsvolym på ca 23 m³. Dagvattenanläggningarna inom planområdet ansluts i en anslutningspunkt till befintligt dagvattensystem i Röliden (anslutande gatan) nedanför planområdet, därefter fortsätter ledningssystemet cirka 300 meter österut till ett utlopp i Fingösabäcken. I plankartan regleras genom egenskapsbestämmelser att "Inom kvartersmark ska sammanlagd volym av fördröjningsmagasin för dagvatten vara minst 43 kubikmeter" samt att "marken ska vara genomsläpplig". Båda bestämmelser med syfte att säkerställa att dagvatten kan omhändertas lokalt inom tomten.



Bilden 23 visar en sektion av den planerade bebyggelse som visar hur höjdnivå av gårdsytan mellan huskropparna kommer att möta marknivå åt nordväst för att bibehålla ringvägar, detta är ett av de möjliga sätten att bibehålla ringvägar. Bild Krook & Tjäder



Bilden 24 visar ett förslag på hur höjdsättningen kan göras i projekteringskedet inför byggnation för att leda vatten till dagvattenanläggningar. (utdrag från VA- dagvatten och skyfallsutredning)

Säveån som recipient

Dagvattnet från planområdet avleds via Finngösabäck till vattenförekomsten Säveån – Olskroken till Brodalen. Recipienten bedömdes år 2023 till måttlig ekologisk status (VISS, 2024), och den kemiska statusen bedömdes år 2023 till uppnår ej god. Tabellen nedan redovisar en sammanfattning av recipientstatus (Säveån) och miljö kvalitetsnorm.

Säveån – Olskroken till Brodalen	Statusklassning	Miljö kvalitetsnorm
Ekologisk status	Måttlig	God ekologisk status 2039
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus u.å

Bilden 25 redovisar en sammanfattning av recipientstatus och miljö kvalitetsnormer (utdrag från VA- dagvatten och skyfallsutredning)

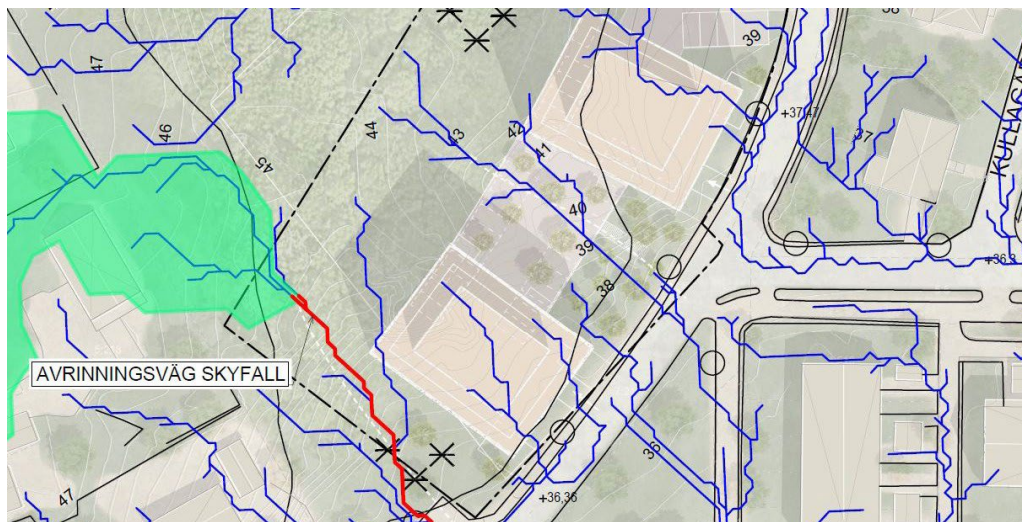
Föroreningsberäkningar visar att en god rening av dagvattnet erhålls med föreslagna dagvatten-anläggningar. Efter rening av dagvatten i föreslagna regnbäddar förväntas samtliga föroreningshalter, med undantag för kväve, att minska eller förbli oförändrade jämfört mot befintlig situation. Vidare beräknas även föroreningsmängder för de flesta föroreningarna minska jämfört med befintlig situation. Näringsämnen (fosfor och kväve) ökar något i mängd efter exploatering och rening i regnbäddar. Ökningen bedöms däremot vara liten och vid exploatering av naturmark är det oundvikligt att inte öka föroreningsmängden något. Då statusklassningen av kvalitetsfaktorer styrs av halt och inte av mängd kan ett ämne som beräknas minska i halt och öka i mängd inte leda till en otillåten försämring. Vidare påverkas organismer i vattnet av föroreningens halt och inte av den mängd som transporteras i systemet. Sammanfattningsvis bedöms därmed föreslagen exploatering inte att äventyra möjligheterna för att MKN för ytvatten uppfylls.

Skyfall

Avrinningsmodelleringen visar på goda förutsättningar att genomföra detaljplanen.

(Modelleringen har gjorts för motsvarande minst 100-års regn). Modelleringen visar att en avledningsväg finns vid skyfall strax söder om byggnaders placering (se bild).

Byggnadersplacering styrs och användningen NATUR anges för området där avledningsvägen ligger för att säkerställa att funktionen bibehålls och finns kvar efter byggnation.



Bilden 26 redovisar skyfalls avrinningsväg (utdrag från VA- dagvatten och skyfallsutredning)

Avrinningsområdet som planområdet tillhör är litet och nedströms områden bedöms inte påverkas negativt av exploateringsförslaget då förslaget inte innebär några förändringar i rinnstråk eller lågpunkter. Dagvattenavledningen bedöms kunna ske från planområdet utan att orsaka översvämningsproblematik. Framkomligheten för samhällsviktiga funktioner bedöms inte försämrats i och med exploateringen.

El, Värme, Fiber och tele

Planområdet ligger i ett befintligt område där infrastruktur för all teknisk försörjning finns. De föreslagna byggnaderna kan kopplas och nyttja den befintliga infrastrukturen.

Genomförandefrågor

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 detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

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

De fastighetsrättsliga genomförandefrågorna verkställs av Lantmäteriet efter ansökan.

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång kan upplåta den allmänna platsen till allmänt begagnande.

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

Ansvarsfördelning

<p>Ansvarig JAPE projekt AB</p>	<p>Anläggningar inom kvartersmark</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bildande av fastigheter för bostadsändamål - Övriga anläggningar inom detaljplan och illustrationskartan - Kompensationsåtgärder tex avverkning av träd och förflyttning till naturområde - Rivning av befintlig byggnad för att få plats med ny byggnation - Beställning av ledningsanvisning och eventuell förflyttning av ledningar vid grävningssarbete/byggnation
<p>Ansvarig Partille kommun</p>	<p>Anläggningar inom allmänplats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skötsel och underhåll av parkområde (naturstig) - Ansvarig för utbyggnad och framtida underhåll av tillkommande gatuområde.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

Samråd av detaljplanen	Första kvartalet 2023
Granskning av detaljplanen	Tredje kvartalet 2024
Antagande av detaljplanen	Första kvartalet 2025

Genomförandeavtal

Markanvisningsavtal

Mellan Partille kommun och exploatören JAPE Projekt AB finns idag ett markanvisningsavtal, som bland annat reglerar hur planarbetet ska genomföras. Markanvisningsområdet ligger inom fastigheten Ugglum 5:5 och ger bolaget ensamrätt under en viss tidsperiod att teckna marköverlåtelseavtal med kommunen.

Marköverlåtelseavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter som berörs är Ugglum 5:107 som ägs av Ugglum 5:107 AB som är ett helägt dotterbolag till JAPE projekt AB, del av fastigheten Ugglum 5:5 och del av Ugglum 7:21 som ägs av Partille kommun.

Markägande och eventuella nyttjanderättshavare mm inom planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Allmän platsmark

Plan och bygglagen reglerar inlösen av allmän platsmark. Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen enligt PBL 6 kap 13 § rätt att lösa in allmänplatsmark i de fall då kommunen inte äger marken och enligt PBL 14 kap 14 § har fastighetsägaren rätt att begära inlösen.

Den mark som enligt aktuellt planförslag är utlagd som allmän platsmark utgörs idag av del av fastighet Ugglum 5:5 samt del av fastighet Ugglum 5:107.

Markområdet som får användningen PARK ska användas som naturstig och byggas ut av exploatören. Del av fastighet Ugglum 5:107 om ca 182 kvm ska genom fastighetsreglering överföras till Ugglum 5:5. Se område C på bild 26.

Kvartersmark

Den mark som enligt aktuellt planförslag är utlagd som kvartersmark utgörs idag av del av fastighet Ugglum 5:5, Ugglum 5:107 samt del av Ugglum 7:21.

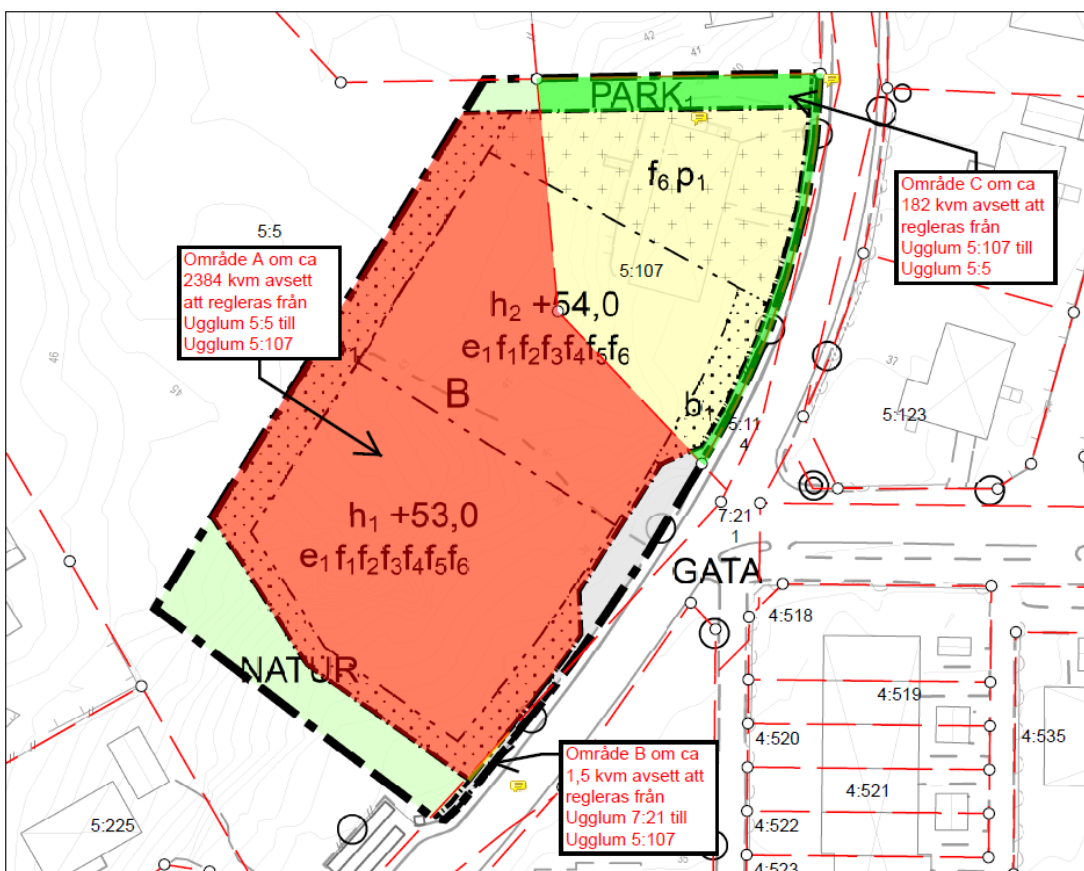
När detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att överlåta kvartersmarken som ligger på kommunal mark till JAPE projekt AB. Kvartersmark planläggs för ändamålet bostäder.

Del av fastighet Ugglum 5:5 om ca 2384 kvm och del av fastighet Ugglum 7:21 om ca 1,5 kvm ska genom fastighetsreglering överföras till Ugglum 5:107. Se område A på bild 26.

Ledningar m.m

På fastigheten Ugglum 7:105 finns idag ledningar för bland annat för fiber och el. Ledningarna går till befintlig byggnation. Vid grävningsarbeten/byggnation ska ledningsanvisning beställas av fastighetsägaren för ledningarnas säkerhet.

Längst planområdets gräns i anslutning till gatan finns ledningar för gatubelysning. Ledningsanvisning ska beställas för att få fram ledningens exakta läge. Eventuell rättighet för ledningen kommer att regleras i marköverlåtelseavtal.



Bilden 26 redovisar marköverföringar

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anläggningsavgift för vatten och avlopp uttags för nya fastigheter enligt vid tillfället gällande va-taxa.

El

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

Fjärrvärme

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

Fiber

Göteborgs Energi ansvarar för fiberförsörjningen inom planområdet. Exploatören står för tillkommande anslutningsavgift.

Geoteknik

Geotekniska åtgärder som erfordras för byggnader och anläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatörerna.

Plan- och bygglovskostnader

Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa. Planavgift tas ut i enlighet med upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och byggaktören.

Förrättningskostnader

Allmänt gäller att exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaderna. Vid en lantmäteriförrättning är det Lantmäterimyndigheten som avgör vilka kostnader som ska erläggas.

Exploateringskostnader

Kostnader för åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploateringen, så som flytt av elledningar regleras i marktilldelningsavtal.

Medverkande

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

Samhällsbyggnadskontoret

Laura Santana Herasme
Planarkitekt

Jenny Magnusson
Mark- och exploateringsingenjör

Hanna Areslätt
Planeringschef

Monica Daxler
Samhällsbyggnadschef

