



Handläggare

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer

Laura Santana Herasme

KS/2020:636

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-02-22 §15 att genomföra samråd av detaljplan för bostäder vid Röliden. Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 10 mars – 30 april 2023.

Berörda myndigheter, fastighetsägare och övriga sakägare har underrättats skriftligt. Fastighetsförteckning samt samhällsbyggnadskontorets sändlista över statliga och kommunala remissinstanser m.fl. har legat till grund för samrådet. Under samrådet har planförslaget ställts ut i kommunhusets foajé samt att handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Annons om samrådet har varit införd i Lokalpressen 2023-03-11.

Under samrådet har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och enskilda. Totalt har 54 skriftliga yttranden inkommit.

SAMMANFATTNING AV SYNPKUNKTER FRÅN MYNDIGHETER

Frågor och synpunkter som framförts från myndigheter och liknande under samrådet berör bl.a. nedanstående punkter. Kommunens kommentarer och ställningstaganden till dessa yttranden från statliga och regionala myndigheter, kommunala nämnder och bolag etc. redovisas under respektive yttrande nr. 1-16.

Synpunkterna har i viss mån sammanfattats av samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande är bifogat i sin helhet. Alla yttranden finns i sin helhet tillsammans med eventuella bilagor att ta del av på kommunhuset.

Inkomna synpunkter under samrådet berör bland annat:

- MKN vatten
- Dagvatten
- Skyfall
- Genomförandefrågor

SAMMANFATTNING AV SYNPKUNKTER FRÅN SAKÄGARE OCH ANDRA ENSKILDA SAMT SAMLADE KOMMENTARER

38 skriftliga yttranden har inkommit från sakägare och andra enskilda. Synpunkterna sammanfattas och kommenteras under ett antal teman nedan. Yttrandena i sin helhet finns i slutet av samrådsredogörelsen, endast avkortade i över- och underskrift samt vid behov anonymiserade. Personuppgifter skrivs inte ut för att samrådsredogörelsen ska kunna publiceras på kommunens hemsida.

Nedan har samtliga inkomna synpunkter från boende i Sävedalen sammanfattats. Synpunkterna är sammanställda utifrån olika teman där respektive tema bemöts med kommentar från samhällsbyggnadskontoret.



OCH
STÄLLNINGSTAGAN
DEN INFÖR
GRANSKNING

Förslagen byggnation

Volym

19 synpunkter gällande höjden av de två föreslagna huskropparna har inkommit. Synpunkterna anser att fyravåningshusen, med en indragen femte våning, avviker från områdets karaktär som främst utgörs av en småskalig bebyggelse i form av villor och radhus i en till två plan. Flera inkomna synpunkter har en önskan om att byggnaderna ska sänkas till två, max tre, våningar så att den nya bebyggelsen smälter in i området och dess arkitektoniska karaktär.

Vidare beskrivs det hur förslagen byggnadshöjd avviker från övriga förtätningar som har gjorts inom Sävedalen där de flesta nybyggnationer har uppförts i två till tre våningar med inredd vind. Det anses även att platsen ligger på en höjd vilket innebär att husen kommer bli utmärkande från långa avstånd över hela Puketorp, från Ugglumsleden och andra närliggande områden.

Kommentar: Kommande hus nockhöjd kommer att vara cirka 6 meter högre än det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Ugglum 5:107, se sidan 19.

Kommunen bedömer att kommande hus tar stöd i den befintliga berg öster i naturområdet och att de kommer att gestaltas för att passa in i den befintliga miljön. Se avsnitt "Planförslag" i planbeskrivning, sidan 14.

Placering

Det har inkommit 2 synpunkter om att justera huskropparnas placering enligt följande förslag:

- I stället för att uppföra byggnader längs med befintlig väg bör de placeras efter varandra i nordvästlig riktning in på tomten. Detta för att minimera påverkan på natur samt maximera möjlighet till parkering på så liten yta som möjligt.
- Placera byggnadskropparna mer ihop.
- I ett förslag är önskan att parkeringen placeras sydost i planområdet mellan södra huset och återvinningstation.

Kommentar: Avståndet mellan huskropparna är till stor del styrd utifrån garagets omfattning. Placeringen grundar sig även i att ha ett avstånd till de befintliga byggnaderna norr och söder längs Röliden, samt att spara så mycket sammanhängande naturmark som möjligt nordväst om planområdet för att bibehålla de natur och rekreativvärden som området har idag.

Skuggning, dagsljus och insyn

10 synpunkter har inkommit gällande detta tema.

I planbeskrivningens samrådshandling på sida 17 stod det "Inom planområdet finns idag uppvuxen skog med höga träd, vilka kommer att ersättas av de nya byggnaderna. Byggnaderna kommer bli något högre än de träd som står där idag, men kommer att skugga ungefär lika mycket och därför kommer skillnaden mellan skuggning idag och i framtiden upplevas som mycket liten.". Inkomna synpunkter menar på att träd har en



gles uppbyggnad samt att vintertid faller löven med resultat av att ljusflödet ökar. Detta går inte att likställas med en husfasad. Vidare på sida 17 står det att läsa "...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 delar av året.". Enligt beröra närboende i öster stämmer detta inte då de anser att den nya bebyggelsen kommer blockera närmast allt solljus under vissa tider på dygnet beroende på årstid. De anser även att det minskade solljuset kommer påverka både fasad och tak då fuktigheten kommer öka med skuggning. I ett flertal inkomna synpunkter har det påpekats att de två tillkommande byggnaderna kommer generera till insyn som påverkar de närboendes privatliv negativt.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar synpunkterna om att träden ej kan likställas med en sluten fasad. Till granskningen har denna synpunkt studerats samt att texten i planbeskrivningen har justerats. Med förtätning av bebyggelsen följer ofrånkomligen en viss påverkan på intilliggande fastigheter. Under planarbetet har stor vikt lagts vid att placera byggnaden och utforma densamma på ett sätt som minskar påverkan på befintlig bebyggelse. Till granskning har terrassen/uteplatsen på översta våning justerats så att de inte ligger mot gatan och därmed minskar insyn till grannar. Även rådande plan tillåter bebyggelse som skulle innebära insyn.

Ingen förtätning

10 synpunkter har inkommit gällande närboende i området som önskar att området inte förtätas.

Kommentar: En av målsättningarna i ÖP är att samla bebyggelse där det är möjligt inom eller i anslutning till befintliga bebyggelseområden. Detaljplanen prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse på den aktuella platsen och bedömningen är att förtätning på platsen bidrar med flera bostäder och till variation i bostadstypologi samt bibehåller viktiga kvalitéer som tillgång till närliggande naturområdet.

Påverkan av sprängningsarbete

5 synpunkter har inkommit gällande sprängningsarbete. Byggnationen av planförslaget kommer kräva sprängningsarbeten. I inkomna yttranden har det betonats en önskan om att säkerställa att detta genomförs på ett sådant sätt så att fastigheterna runt omkring ej påverkas.

Kommentar: Byggaktörer har delgets information. Vid startbeskedet behöver byggaktör redovisa för kommunen hur byggnationen kommer att genomföras.

Kopplingen/tolkning till Partille kommuns översiktsplan

2 synpunkter har inkommit gällande tolkning av ÖP. Boende anser att förslaget, som medför att det blir möjligt att bygga 4 våningar med en indragen 5e våning inte är i linje med vad översiktsplanen anger för Norra Sävedalen. Det anses vara en avsevärd påverkan på områdets karaktär och att tidigare förtätningar har inneburit hus med 2 eller 3 våningar vilket kan



sägas är en varsam förtätning. Detta är inte i linje med den beslutade översiktsplanen att förtätning i norra Sävedalen ska ske genom att Partille kommun säljer bebyggelsenära parkmark. Att den föreslagna delen endast utgör 10 % av fastigheten Ugglum 5:5 som ett argument för en detaljplaneändring öppnar upp för framtida beslut att knappa på parkmark (bebyggelsenära grönområden) för förtätning. Det är viktigt för norra Sävedalen att de parker och grönområden som finns nära bebyggelsen finns kvar då de i högsta grad bidrar till områdets karaktär och attraktivitet.

Kommentar: En av målsättningarna i ÖP är att samla bebyggelse där det är möjligt inom eller i anslutning till befintliga bebyggelseområden, istället för att sprida ut i ytterområden som lätt blir bilberoende och där det inte finns infrastruktur och service idag. Gällande Översiktsplanen anger att norra Sävedalen ska varsam förtätas genom variation och mångfald. Förslaget bidrar till variation i bostadstypologi i området. Förslaget tar i anspråk en mindre del av ett grönt område, samtidigt som det planlägg en stig med flackare lutning för att göra resterande del av naturområdet mer tillgänglig för närboende.

Försäljning av allmänplatsmark

4 synpunkter har inkommit där det ställts funderingar kring hur marktilldelningen av kommunens mark genomförts. Det ställs frågor om hur marktilldelningsprocess genomförs och om flera entreprenörer har fått möjlighet att lämna förslag. I ett yttrande anser inte att det är enligt kommunens invånares intresse att sälja av naturområde till en privat aktör, utan föreslår i stället etablering av en förskola.

Kommentar: Kommunen har tillämpat en direktavvisning och ett marköverlåtelseavtal ska träffas i samband med detaljplanens antagande. Byggaktören äger idag fastigheten Ugglum 5:107 som utgör en del av planområdet och motsvarar ca 1/3 del av planerade kvartersmark. Enligt kommunens Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning: "Direktanvisning kan tillämpas för tillskottsmark där den kommunala marken inte har den areal eller belägenhet som krävs för att utgöra ett eget projekt eller när ett förslaget projekts genomförbarhet i sin helhet eller i väsentliga delar förutsätter möjligheten att förvärva kommunal tillskottsmark."

Trafik och parkering

Biltrafik

Det har inkommit 19 synpunkter gällande biltrafiken i området där det anses att trafiken, på redan stundvis högt trafikerade villagator, kommer att öka betydligt. Den ökade mängden trafik anser de är en generellt ökad fara för cyklister och gående i hela området. Det påpekas även att Rölidens befintliga gång- och cykelväg, som idag är relativt smal och som nyttjas av ett flertal invånare, kommer påverkas av den ökade trafiken.

Kommentar: Även om trafikmängden kan upplevas som hög stundvis så har mätningar gjorts för planområdet samt beräkningar på ökning av trafik vid kommande bebyggelsen. Enligt kommunens beräkningar kommer den tillkommande bebyggelsen inte att generera väsentlig högre trafik och det finns kapacitet för den ökade kommande trafik.



Parkering

4 synpunkter har inkommit gällande parkering. Yttrandena betonar att det idag redan finns trafikproblem i området då fordon står parkerade längs med gatorna. Detta bidrar till en ökad risk för olyckor då fordonen medför sämre sikt. Man känner oro kring att ytterligare bilar, från boenden i de tillkommande husen, kommer att parkera längs med gatorna inom området.

Det har även lämnats synpunkt kring markparkeringens placering då det anser att läget kommer generera trafikproblem vid in- och utfart eftersom det är trångt norr om korsningen Röliden-Svalvägen. Förslag är att flytta parkeringen söderut mellan återvinningsplatsen och byggnad, där det är mera öppet och bättre sikt.

Kommentar: Förslaget medger att det byggs boende parkering samt besöksparkering inom den egna fastighet, vilket inte kommer att leda till ökad parkering längs gatorna. Placering av markparkering in-/utfart har gjorts med hänsyn till marklutning för att möjliggöra en infart till garaget under huset med minsta markförändringar. Hänsyn till avstånd till korsningen med Svalvägen har också vägts in i val av placering av in-/utfart.

Kollektivtrafik

1 synpunkt har inkommit gällande kollektivtrafik. Den anser att det inte är rätt uppgifter i samrådshandlingen angående kollektivtrafiken. Hållplatserna Åsvägen och Puketorp trafikeras endast av linje 514 som går med ca 20 min intervall.

Kommentar: Till granskningen har planbeskrivningen reviderats enligt uppgifter från gällande turlista för kollektivtrafiken från Västtrafik.

Trafik kopplat till miljö och hälsa

6 synpunkter har inkommit gällande detta tema. I inkommit yttrande bedöms det att det ökade antalet bilar i närområdet starkt kommer bidra till en försämrad hälsa för boende i området. Avgaser, slitage på däck och vägar är ett hälsoproblem i tätbyggda områden och att barn och ungdomar blir särskilt påverkade då deras kroppar inte är färdigväxta vilket ökar risken för försämrad andningshälsa.

Bilar genererar även vibrationer, buller och avgaser, vilket inte kan stoppas av staket. Allt kommande trafik till Ugglum 5:107 kommer att köra upp till fastighetens parkering, belägen direkt motsatt en av boendenas fastighet.

Kommentar: Utifrån trafikmätningen har kommunen bedömt att trafiken som den tillkommande bebyggelsen kommer generera inte leda till en stor ökning av buller och vibrationer. Medelhastigheten på Röliden är låg, 28,55 km /h i genomsnitt och det bedöms inte leda till ökade buller eller vibrationsnivåer.

Naturmiljön och hackspett

15 synpunkter har inkommit gällande detta tema. Skogsområdet är betydelsefullt och en central fråga för många av de närboende. Rekreativsvärdet, med sina bergsformationer, uppskattas mycket högt



och nyttjas som ett naturnära skogsområde. Det finns en önskan om att ej ta skogsområdet i anspråk och en oro om att tillgängligheten kommer försämrans genom föreslagen exploatering. Det föreslås att gångpassagen bör finnas kvar i befintligt läge och gå mellan de två tillkommande husen. Det påpekas även att skogsområdet nyttjas av barn och att barnperspektivet bör studeras mer.

Avseende kompensationsåtgärder där det nämns att ”trädd ska deponeras i planområdets närhet samt att lösa stenar och block placeras i högar...” anser vi att det finns bättre kompensationsåtgärder. Här är det rimligt att det ställs högre krav på exploatören. Ex uppförande av en naturlekplats eller motsvarande.

Synpunkter har inkommit avseende att hackspett som är utrotningshotade har setts inom det aktuella grönområdet och att hackspetten har haft en kull med ungar de senaste två åren. Boende ifrågasätter om det är tillåtet utifrån den perspektiv att ta ner skogen där. Nästan all annan skog runt om Sävedalen ligger med så stark lutning på marken att paret antagligen inte kan hitta ny lämplig plats att häcka. Även hornuggla har haft ungar där flera gånger tidigare. De är väl inte utrotningshotade, men det är en fantastisk känsla att se dem nästan mitt inne i stan.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är en komplettering av befintliga boende former och att stor del av naturområdet kommer att sparas och vara fortsatt tillgänglig för närboende. Den föreslagna gångpassage kommer att ha en flackare lutning så att flera närboende kan utnyttja området. De föreslagna kompensationsåtgärderna syftar till att stärka de befintliga naturvärde och främja djurlivet i området. En naturvärdesinventering med fördjupad artinventering av fåglar och fladdermöss togs fram inför detaljplanenssamråd, det bekräftas att visa häckande fåglar finns inom det gröna området i stort, för att minska den negativa påverkan som kommande bebyggelse ha på naturvärde föreslås visa kompensationsåtgärder som kan främja naturvärde på resterande del av gröna området. Det beskrivs att hackspett brukar i regel kunna hitta boträd eftersom de kan hacka bohål i friska träd.

Information och underrättelse om samråd samt kvalitetsbrist

5 synpunkter har inkommit gällande denna Vi bor i området och anser att vi som närboende borde blivit informerade av kommunen på ett bättre sätt. Lämpligen via brev till fastighetsägarna i området eller personlig kontakt. Här uppfattar vi att kommunen inte gjort tillräckligt för att hålla oss boende informerade samt engagerade. Vi har också uppmärksamrats om att vår närmaste granne, blev missade i det informationsutskick som gick ut till berörda sakägare för det aktuella förslaget. Även här är det anmärkningsvärt att dokumentation inte kvalitetssäkras och processer inte efterlevs. Med hänsyn till dessa tre kvalitetsbrister känner vi inte att informationen som tillgängliggjorts är tillförlitliga.

En synpunkt har inkommit från en sakägare som inte fick underrättelsen om samråd när övriga sakägare blev informerade om den pågående planprocess. Vi vill påtala vikten av kommunens skyldighet att informera grannar och andra om ansökan om lov eller förhandsbesked och ge dem möjlighet att lämna synpunkter på den. Som varande en av de allra



närmsta grannarna fick vi ingen sådan information från kommunen, ett tydligt avsteg från lagen och ett agerande som vi kraftigt motsätter oss! Vi har fått skriftlig ursäkt men det räcker inte. Vi vill ha information om hur kommunen säkerställer kvalitetsarbete enligt PBL för att samma misstag inte ska ske igen. Boende anser att all dokumentation ska granskas och kvalitetssäkras av extern part, och läggas upp för ett nytt samråd.

Vid samrådsmötet fick vi veta att våra synpunkter kanske skulle beaktas. Enligt PBL är det viktigt att reglerna om att höra grannar följs eftersom det är ett betydelsefullt underlag för beslutet.

Kommentar: Kontoret delar synpunkt om att en sakägare missades i utskicket, detta åtgärdades genom att de fick informationen något senare och därmed förlängdes samrådstiden så att de hade möjlighet att inkomma med synpunkter. Enligt PBL har kommunen en skyldighet att informera alla berörda grannar, sakägare och myndigheter om att en pågående detaljplan ska skickas för samråd där alla har möjlighet att lämna in synpunkter. Enligt PBL har kommunen även en skyldighet att ta in berörda sakägarens synpunkter och göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Avvägningar har gjorts i den fortsatta planprocess som kommer att ställas ut på en granskning enligt PBL och där sakägare har på nytt möjlighet att lämna in synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret publicerar även via sin hemsida de pågående planuppdrag som kommunen arbetar med.

Solstudien

4 synpunkter har inkommit gällande den publicerade solstudie på hemsidan vid samråd. Det noteras att vid starten av samrådstiden publicerades en solstudie, därefter publicerades en ny fördjupad solstudie, men det finns en diskrepans i informationen mellan dessa. Flera boende ställer sig frågande till skillnaderna på resultatet av solstudierna och ifrågasätter hur kommunen kvalitetssäkrar beslutsunderlaget för en detaljplan.

I inkomna yttrande anser boende att både i PBL och i Boverkets nybyggnadsregler noteras att en bostad skall ha tillgång till direkt solljus. Boenden anser att sin fastighet kommer att påverkas direkt av skuggning av kommande bebyggelse under större delen av året och att skuggan från ett hus inte kan likställas med skuggan från träd då de släpper genom mer eller mindre ljus beroende på årstiden.

Kommentar: Kontoret delar uppfattningen om att det publicerades en solstudie som sedan reviderades varför en förtydligad förstudie med ett nytt revideringsdatum publicerades under samrådstiden, den första solstudie hade fel tidzon och därför visade på felaktigt solförhållande. Solstudien reviderades under samrådstiden med rätt tidzon och har reviderats på nytt till granskning då husplacering har förskjutits något. Den planerade bebyggelsen som planförslaget möjliggör innebär att ökad skuggning under någon timma några delar av året kommer att förekomma, men inte i en sådan omfattning att det hindrar närliggande bostäder från att ha direkt solljus.



Värdeminskning av befintliga fastigheter

5 synpunkter har inkommit avseende att den planerade bebyggelse innebär en negativ påverka på värdet av närliggande fastigheter.

Kommentar: Gällande frågan om värdeminskning av omkringliggande fastigheter så vill Samhällsbyggnadskontoret peka på att det finns många faktorer som kan påverka ett fastighetsvärde, åt ena eller andra hållet, men att frågan inte prövas i detaljplanen. Däremot prövas lämpligheten av föreslagen bebyggelse på den aktuella platsen och kontorets gör bedömningen att förslaget inte leder till en dålig boendemiljö.

Positiv med nya bostäder

Två synpunkter har inkommit avseende att den planerade bebyggelse kommer att bli bra och inte kommer att störa grannar eller att öka trafiken, samt att husens placering, höjd och utförande är bra.

Kommentar: Kontoret delar uppfattningen om att förslaget inte leder till en dålig boendemiljö.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Planprocessen går nu in i granskningskedet. Inför detta har Samhällsbyggnadskontoret gjort följande förändringar och tillägg i planhandlingarna som låg till grund för samrådet.

- Bestämmelse "Inom kvartersmark ska sammanlagd volym av fördröjningsmagasin för dagvatten vara minst 43 kubikmeter" har lagts till plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten fördröjs och renas för att uppnå MKN och inte öka flödet
- Planbestämmelsen b₁ har placerats i plankartan. Bestämmelsen anger att 80% av marken ska vara genomsläpplig i syfte att bibehålla funktionen av fördröjning av dagvatten.
- Markanvändning NATUR har lagts till i södra planområdet i syfte att bibehålla ett skyfallsstråk och inte försämra skyfallssituation.
- Markanvändning GATA har lagts till längs östra gränsen av planområdet för att möjliggöra breddning av trottoar och parkeringsficka för angöring av avfallsfordon, räddningsfordon och dylik.
- Förtydligande av bestämmelsen f₁ om fasad material och färgsättning i syfte att den nya bebyggelsen anpassas till befintlig miljö
- Planbestämmelsen f₂ har placerats i plankartan. Bestämmelsen anger att sockelvåning ska utföras i annat material än ovanförhängande fasad. I syfte att den nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggd miljö
- Förtydligande av planbestämmelsen f₄ om indragen översta våning



- Förtydligande av planbestämmelsen f₆ från begreppet ”komplementhus” till ”byggnad som utgör komplement till huvudbyggnaden”
- Planbestämmelsen p1 har placerats i plankartan. Bestämmelsen anger att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen mot PARK₁ och minst 1,5 meter från fastighetsgränsen mot GATA. I syfte att uppnå en öppenhet i naturstigen i norr samt behålla avstånd för byggnader som cykelgarage och miljöhus mot gatan för att uppnå en tryggare miljö mot gatan.

**INKOMNA
SYNPUNKTER**

Yttranden har lämnats in av följande:

**STATLIGA, REGIONALA MYNDIGETER, ANDRA KOMMUNER,
KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG M.FL.**

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Statens geotekniska institut
4. Lantmäteriet
5. Bygg- och miljönämnden i Partille kommun
6. Göteborgs Energi AB
7. Skanova
8. Postnord
9. Vattenfall Eldistribution
10. Västtrafik
11. Gryaab
12. Naturskyddsföreningen
13. Bohusläns museum
14. Göteborgs stad
15. Lerums kommun
16. Härryda kommun

SAKÄGARE

17-54 Privatpersoner 37 stk, och 1 stk namninsamling med 73 namn

Nedan redogörs sammanfattning av samtliga inkomna yttrandet med samhällsbyggnadskontorets bemötande. Alla yttranden finns i sin helhet tillsammans med eventuella bilagor att ta del av på kommunhuset. Länsstyrelsens yttrande i sin helhet finns med som en bilaga till samrådsredogörelsen. Sakägare i form av bolag, myndigheter och föreningar har namngivits. Personnamn skrivs inte ut för att samrådsredogörelsen ska kunna publiceras på kommunens hemsida. För att tillgå en version av granskningsutlåtandet med personuppgifter kontakta kundcenter.

- 1 **LÄNSSTYRELSEN**
Västra Götalands län
Samhällsbyggnads-
enheten
Länsstyrelsen ser positivt på att planförslaget visar ambition att gestalta och anpassa de tillkommande husen till området samt säkra allmänhetens tillgänglighet till närliggande naturområdet.



Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljökvalitetsnormer för vatten(MKN) (MB 5 kap)

Enligt den utförda skyfall och dagvattenutredningen (Norconsult 2022-11-18) planförslaget inte försämrar miljökvalitet för vatten jämfört med den befintlig. Det motiveras i utredningen att det tillkommande bebyggelsen inte kommer att leda till en ökad belastning på recipienten Sävån - Olskroken till Brodalen. För hantering av rening och fördröjning av dagvatten inom området, förespråkas någon form av gröna tak/regnbäddar/makadamdiken. Det anges i utredningen att om dessa åtgärder genomförs, kommer erforderlig fördröjning att uppnås och föroreningsbelastningen att minska jämfört med idag för alla föroreningar utom krom och benso(a)pyren. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av påverkan av MKN vatten behöver en större del av dagvattenresonemanget och beskrivningen av recipienten lyftas in i planbeskrivningen. Detta behövs också för att planbeskrivningen på ett erforderligt sätt ska kunna fungera som vägledande vid framtida bebyggelse av planområdet. En tydlig bedömning ska också göras i planbeskrivningen avseende om MKN vatten kan påverkas negativt av planförslaget.

Kommentar: Till granskningen har Va-dagvatten och skyfallsutredningen kompletterats. Planbeskrivningen utökats med ett större resonemang kring hanteringen om dagvattnet samt påverkan av planförslaget på MKN. Planbestämmelsen "Inom kvartermark ska sammanlagd volym av fördröjningsmagasin för dagvatten vara minst 43 kubikmeter" har lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten fördröjs och renas för att inte negativt påverka MKN.

Dagvatten

Dagvattenutredning visar att de två föroreningar (Cr och BaP) som i dagsläget kommer att öka från planområdet, jämfört med nuvarande markanvändning. Dessa två ämnen som är utpekade inom de särskilda påverkanskällorna som kan riskera sänka kvalitetsstatus för



recipienten. Därför ser Länsstyrelsen negativt på att föroreningarna tillåts öka. Det har bedömts dock som låg risk att Säveån påverkas negativt i nuläget. Det är viktigt att det dagvattenresonemang som lagts fram faktiskt implementeras vid planens genomförande för att inte få en negativ påverkan.

Vid fortsatt planarbete ska särskilt fokus ligga på att säkerställa att höjdsättningen inom området leder dagvatten som ska renas till de planerade dagvattenlösningarna. I det förslag som är framlagt i nuläget är det inte tydligt hur dagvattnet ska ledas till de planerade dagvattenlösningarna. Det finns visserligen mycket plats att placera dagvattenlösningar men relativt begränsad plats där det är möjligt att leda vatten till lösningarna. Länsstyrelsen förespråkar att det reserveras plats på plankartan för att säkerställa att de planerade anläggningarna kan anläggas. Om plats inte reserveras önskar Länsstyrelsen svar på hur det säkerställs att lösningarna implementeras. Utöver det behöver även säkerställa att befintligt dagvattensystem är dimensionerat för att motta dagvatten från planområdet och att påkopplingen inte kommer att leda orenat dagvatten breddas någon annanstans.

Har kommunen vid bedömningen att gröna tak kan användas som hantering för dagvattenlösning, kan leda till en ökning av näringstillförseln till dagvattnet?
Länsstyrelsen vill också uppmärksamma om att det i tabell 3 i dagvattenutredningen ser ut att fattas värden för den framtida markanvändningen för att summeringen ska gå ihop.

Kommentar: Till granskningen har Va-dagvatten och skyfallsutredningen kompletterats med information om den befintliga dagvattensystem och hur kommande anläggningar kan kopplas till systemet. Den visar också ett förslag på möjlig placering av dessa dagvattenanläggningar. Planbestämmelsen "Inom kvartersmark ska sammanlagd volym av fördröjningsmagasin för dagvatten vara minst 43 kubikmeter" har lagts till i plankartan i syfte att säkerställa att dagvatten fördröjs tillräckligt så att flödet inte ökar samt renas tillräckligt.

Skyfall

Den genomförda skyfallsanalysen för planområdet visar att det finns goda förutsättningar för att hantera konsekvenserna av ett skyfall. Rekommendationer ges gällande en genomtänkt höjdsättning av mark och placering av byggnader för att säkerställa att vatten vid ett skyfall kan avledas på ett kontrollerat sätt. Länsstyrelsen vill enbart hänvisa vikten av att dessa rekommendationer följs i det fortsatta planarbetet och vägleder vid genomförandet av planen. Då kan konsekvenserna av ett skyfall blir hanterad i tillräcklig omfattning för denna detaljplan.

Kommentar: Markanvändning NATUR har lagts till i södra planområdet i syfte att bibehålla markhöjder och funktionen av skyfallsstråket för att inte försämra skyfallssituation.



Råd enligt PBL och MB

Allmänna intressen

Buller och vibrationer

Vid byggandet av bostäderna i detaljplanen kommer det eventuellt behöva sprängas en del då området är kuperat, sprängning, buller och vibrationer till befintliga bostäder behöver hanteras i planändret.

Kommentar: Noteras. Informationen delges exploitören.

Gestaltad livsmiljö

Kommunen har på ett bra sätt beskrivit hur gestaltningen av den kompletterande bostäder ska anpassas till både den befintliga bebyggelsen och det naturområdet som den kommande bebyggelsen knutas an till. Hur den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras och tryggheten och tillgängligheten till allmänheten som vistas i intilliggande naturområdet. Dessutom säkerställts utformning genom planbestämmelser på plankartan hur de flerbostadshusen ska utformas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen.

Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar: Noteras. Informationen delges exploitören.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en



miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar: Noteras.

- 2 TRAFIKVERKET Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 3 STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT Statens geotekniska institut har inget att erinra mot planförslaget gällande geoteknisk eller bergteknisk säkerhetssynvinkel.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 4 LANTMÄTERIET **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

Otydlighet berörande ansvarsfördelning

I planbeskrivningen på sidan 20 är det beskrivet att markanvisningsavtal är upprättat med exploatören JAPE Projekt AB. På sidan 19 är ansvarsfördelningen redovisad och där anges Ugglum 5:107 AB som ansvariga för anläggningar inom kvartersmark, bland annat bildande av fastigheter. Senare under rubriken ”*Ekonomiska frågor*” på sida 21 anges att exploatören ansvarar för ”... *ansökan om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaderna.*”. När det i planbeskrivningen hänvisas till ”exploatören”, syftar man då till både JAPE Projekt AB och Ugglum 5:107 AB eller ett av bolagen?

Har det skrivits ett exploateringsavtal med Ugglum 5:107 AB då de står som ansvariga för genomförandet av kvartersmark?

Utifrån vad som nu står i planbeskrivningen är det otydligt hur ansvarsfördelningen ska se ut mellan bolagen, detta behöver förtydligas.

Kommentar: Ett marköverlåtelseavtal kommer att upprättas i samband med detaljplanens antagande. Planbeskrivningen förtydligas.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannskap utan stöd av överenskommelse.

Kommentar: Genomförandefrågor i planbeskrivning förtydligas

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

I planbestämmelsen med beteckningen ”f2” refereras till Röliden, men det framgår inte av grundkartan var Röliden ligger. Eftersom plankartan är



den enda juridiskt gällande handlingen i en detaljplan bör det framgå av plankartan var den aktuella gatan ligger.

Kommentar: Inför granskningen har plankartan förtydligats enligt synpunkterna ovan.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 5 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”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.”

Kommentar: Inför granskning har planbeskrivningen förtydligats enligt synpunkten ovan.

Tydighet berörande konsekvenserna för respektive fastighet

För att öka förståelsen av hur berörda fastighet påverkas av detaljplanen rekommenderas att det skrivs en mer utförlig förklaring för respektive fastighet och konsekvenserna för denna. För ökad förståelse rekommenderas även att kompletteras med en eller flera kartor. Med dessa kartor kan man visualisera bland annat de marköverföringar som det redogörs för i texten.

Kommentar: Inför granskning har genomförandefrågor i planbeskrivning kompletterats med tabeller och en karta för att tydligare förklara detaljplanens påverkan på berörda fastigheter.

5 BYGG- & MILJÖNÄMNDEN

Sammanfattning

Miljöenheten har inga invändningar mot förslaget, men lämnar synpunkter kring bland annat dagvatten, radon och förorenad mark. Byggenheten lämnar synpunkter på utformningen av vissa av detaljplanens planbestämmelser. Bygglovenheten vill även skicka med att det vore bra om och fastighetens topografiska förutsättningar studerades mera ingående redan i detaljplanearbetet med hänsyn till de stora höjdskillnaderna inom planområdet.

Barnkonsekvensanalys

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv. Detaljplanens genomförande förändrar inte förutsättningarna för barn och ungdomar i området som helhet. Naturområdet väster om planområdet kommer att kunna användas för lek och rekreation för barn och ungdomar även fortsättningsvis. Byggnadernas placering nära Röliden i kombination med utformning med entréer mot gatan bidrar till att öka trygghets känslan för förbipasserande på Röliden.

Miljöenhetens synpunkter



Miljöenheten har inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen. Det är dock viktigt, med tanke på det aktuella områdets läge samt närhet till Säveån och bostäder, att säkerställa att tilltänkt exploatering inte äventyrar människors hälsa eller miljön negativt.

Dagvatten

Om byggrätten utnyttjas till fullo blir det 54 parkeringar. Parkeringarna är i huvudsak tänkta att inrymmas i p-garage under bostadshusen. Det finns också en yta för markparkering i planområdets norra del. Miljöenheten anser därför att det är viktigt att oljeavskiljare ska installeras innan avledning till befintligt dagvattensystem enligt Partille kommuns riktlinjer för olje-, slam- och fettavskiljare.

Kommentar: Informationen har delgivits exploitören. Inför granskning har planbestämmelsen ”Inom kvartersmark ska sammanlagd volym av fördröjningsmagasin för dagvatten vara minst 43 kubikmeter” lagts till, samt planbeskrivningen har förtydligats med rekommendation av oljeavskiljare vid markparkeringen.

Planområdet avvattnas till Finngösabäcken och vidare ut till recipienten Säveån, vilken uppvisar måttlig ekologisk status och kemisk status är klassad som uppnår ej god status. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag i detaljplaneprocessen; Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder vid Röliden, Norconsult 2022-11-18. Enligt dagvattenutredningen leder exploateringen, utan föreslagna dagvattenåtgärder, både till högre dagvattenflöden och ökad föroreningsbelastning jämfört med befintliga förhållanden. Utredningen visar att förutsättningarna för fördröjning av dagvatten inom planområdet är goda och den ger exempel på dagvattenanläggningar som 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, Partilles kommuns riktvärden. Kommunens dagvattenstrategi är vägledande för hur dagvatten ska omhändertas, i den framgår att öppna dagvattenlösningar som fördröjer och renar dagvatten är att föredra. Miljöenheten anser att dagvatten inom planområdet ska renas eller tas omhand på annat sätt så att inte olägenhet för människors hälsa eller miljön uppkommer och så att föroreningshalterna i utgående dagvatten från området understiger Partilles kommuns riktvärden.

Kommentar: Inför granskning har en bestämmelse om dagvatten införts i plankartan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dagvattenhanteringen.

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.

Hälsoaspekter



Naturområdet används idag som rekreationsområde för promenader och som utflyktsmål för förskolor i området och det finns en upptrampad 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. Miljöenheten ser positivt på detta.

Om byggrätten utnyttjas maximalt skulle det ge totalt 90 cykelparkeringar i förrådet och 32 platser nära entrén för besökande. Miljöenheten anser att det är positivt att uppmuntra till alternativa färsätt än bil för att minska trafiken som kan medföra störningar som buller och ökade utsläpp av kväve-dioxid och partiklar.

Kommentar: Noteras.

Naturvärden

Enligt naturvärdesinventeringen som gjorts av Svensk Naturförvaltning AB har 22 arter; 19 fåglar och tre fladdermöss, som omfattas av artskyddsförordningen påträffats.

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för de här frågorna, men miljöenheten vill belysa att vid en utbyggnad av planförslaget behöver hänsyn tas i de områden där fåglar och fladdermöss rör sig. Enligt naturvärdesinventeringen kan man med ett antal åtgärder stärka förutsättningarna för högre naturvärden i de delar av naturområdet som inte berörs av detaljplanen. Detta ser miljöenheten positivt på. 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.

Kommentar: Kompensationsåtgärder kommer att säkerställas i avtalet om marköverlåtelsen från kommunen till exploitören.

Radon

Sweco har gjort en bergteknisk utredning av området Röliden. I utredningen redovisas en mätning av gammastrålning som visar att berggrunden i området har en låg till normal strålning, dock visar blocken en förhöjd strålning. I den bergtekniska utredningen redovisas att om blocken kommer från området kan det vid avtäckning av allt berg visa sig att det finns områden med förhöjd strålning. Utredningen föreslår också att efter avtäckning, innan grundläggning utförs, rekommenderas en mätning med gammaspektrometer för att utröna berggrundens gammastrålning samt i vilken omfattning strålningen beror av sönderfallande uran. Miljöenheten anser att en långtidsmätning enligt strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning, Mätning av radon i bostäder, ska utföras och redovisas till miljöenheten efter att byggnationen uppförts och de boende har flyttat in.

Kommentar: Noteras. Informationen har delgivits exploitören

Förorenad mark

För att kunna säkerställa att marken är lämplig för bostäder bedömer miljöenheten att en översiktligt miljöteknisk markundersökning ska



2024-08-09

utföras och redovisas i en tydligt sammanställd rapport till miljöenheten för att säkerställa att marken uppfyller KM (Känslig Markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Markundersökningen ska utföras av en miljökonsult/person med kompetens och erfarenhet inom området. Antal prover som ska tas ut för analys ska ske i samråd med miljöenheten. Miljöenheten bedömer därefter om kompletterande provtagningar ska ske och därefter om anmälan om avhjälpandeåtgärder krävs. Det finns normalt inga föroreningar i fast berg och större stenar men inom den aktuella fastigheten finns områden med ett jorddjup på mellan 1,5 – 6,4 m. Även om det för närvarande inte finns några indikationer eller uppgifter på att det funnits någon verksamhet som kan ha orsakat ev. föroreningar i marken inom aktuell fastighet, kan miljöenheten inte göra en bedömning innan en markundersökning gjorts.

Kommentar: Då det inte finns någon indikation om markföroreningar inom, eller angränsade planområdet, har ingen markteknisk undersökning genomförts.

Bygglovenhetens synpunkter

Bygglovenheten vill börja med att det är bra att man i detaljplanen säkrar åtkomsten till naturområdet norr om planområdet genom att planlägga en gångpassage från Röliden. Samtidigt vill vi påpeka att det kan vara lämpligt att studera planrådets möjligheter vad gäller användning av utemiljön för de boende i det nya området med hänsyn taget till att området innehåller höjdskillnader.

Kommentar: I planförslaget föreslås gemensamma ytor för utomhusvistelse mellan de nya huskropparna.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen beskriver på ett tydligt vis hur man tänker sig den nya byggnationen. En planbeskrivning är inte bindande utan den ger en bild av vad som kommer att byggas på en fastighet och den ger också stöd vid den framtida bygglovgivningen. En annan viktig roll för planbeskrivningen är att under planarbetets gång vara en kommunikationskanal till allmänheten i samrådskedet och i granskningsskedet. Därför är det lämpligt att i de fall som en planbeskrivning förmedlar tydliga intentioner av något slag så bör dessa följas upp med bindande planbestämmelser på plankartan. När det gäller detta projekt beskriver man i planbeskrivningen i inledningen på sidan 4 att planområdet ska bebyggas med bostadshus i fyra våningar med en 5:e indragen våning. Det kan vara lämpligt att antalet möjliga våningar och utformningen av dessa regleras med en planbestämmelse på plankartan för en ökad tydlighet och en framtida byggnation i enlighet med planbeskrivningen.

Kommentar: Plankartan är reglerad med nockhöjd och bestämmelse om indragen översta våning.

På samma vis är det bra om man är tydlig när man beskriver på vilket närmsta avstånd från fastighetsgränsen mot gatan (Röliden) som det kommer att vara möjligt att placera de två nya bostadshusen. På sidan 10 i planbeskrivningen skriver man att avståndet ska vara 4 meter.



På plankartan regleras avståndet med prickad mark. Den prickade zonen är dock i vissa lägen mindre än 4 meter vilket inte bedöms som helt konsekvent.

Kommentar: Plankartan justeras med prickad mark 4 meter från användningen GATA.

Planområdets topografi

Det aktuella området är kuperat med betydande höjdskillnader. Bedömning görs därför att illustrationen på bild 8 i planbeskrivningen inte ger en helt rättvisande redovisning av de nya marklinjerna. Utifrån tomtens topografi borde det bli någon form av bergskärning i planområdesgränsen mot nordväst eller så borde betydligt brantare nya marklinjer redovisas på illustrationen. Det kan vara bra att studera hur kvartersmarken kan användas redan i planarbetet när det gäller branta tomter. Det finns inte någon gemensam uteplats inritad på illustrationskartan. Det kan vara bra om man studerar placeringen av sittplatser utomhus för de boende redan inom ramen för planarbetet för att säkerställa tillgänglig åtkomst. Även möjligheten att anordna cykelparkering på tomtmark kan behöva belysa i planeringskedet.

Kommentar: Planbeskrivning förtydligas med bilder och resonemang om var cykelparkering kan anordnas. Illustrationskartan förtydligas och redovisar friyta/uteplats mellan husen.

Trafiksäker utfart från parkeringsplanet

Den första våningen kommer enligt planbeskrivningen att användas för parkering. Bygglovsenheten vill här påpeka att det kan vara bra om det vid utfarten från parkeringsvåningen mot Röliden är 6 meter mellan utfart och vägen. Vid 6 meter är det möjligt för ett fordon att parkera på uppfarten. Detta avstånd är fördelaktigt både vad gäller trafiksäkerheten och för att inte hindra trafikflödet. Det är även ett avstånd mellan garageutfart och väg som är vanligt förekommande i övriga kommunen.

Kommentar: Utfart från parkeringsvåning mot Röliden via markparkeringen, avståndet är längre än 6 meter.

Planbestämmelser

Bygglovsenheten bedömer att begreppet komplementbyggnader är möjligt att använda endast när det gäller en- och tvåbostadshus. När det gäller flerbostadshus är det bra om man använder ett annat namn för de byggnader som inte innehåller bostäder.

Kommentar: Planbestämmelse förtydligas, begreppet komplementbyggnader ersätts med ”byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden”.

I planbestämmelsen ”f 1” skriver man att ”Fasader ska naturbehandlas eller färgsättas enligt NCS-skalan med minst 30 % svärta”. Det bör förtydligas vad som avses med naturbehandlas. På försättsbladet till dagvattenutredningen finns en illustration sett från norr som visar de framtida bostadshusen med träfasader. Om utformningen av byggnaderna är planerad utifrån något speciellt fasadmateriäl så är det bra om detta



regleras med en planbestämmelse.

Vad gäller planbestämmelsen ”f 3”, ”Högsta våningen ska vara indragen minst 3,5 meter mot norr, söder och öster” är det bra om denna bestämmelse formuleras på annat vis. De aktuella väderstrecken blir sydost, sydväst och nordost om byggnaderna placeras så som på illustrationskartan som hör till planhandlingarna. Bedömning görs även att det är tydligare om man skriver översta våningen i stället för högsta våningen. När det gäller bestämmelsen ”f 5” bör denna planbestämmelse kompletteras med minsta avstånd för byggnad till omgivande fastighetsgränser inklusive fastighetsgränsen mot Röliden.

Kommentar: Inför granskningen har planbestämmelser justerats till följande:

- ”f1” Fasadmaterial ska utföras i trä, puts och/eller tegel och färgsättas enligt NCS-skalan med minst 30 % svärta”
- ”f4” förtydligas till: ”Översta våningen ska vara indragen minst 3,5 meter mot nordost, sydost och sydväst”.
- ”p1” har lagts till. Bestämmelsen anger: ”Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen mot PARK och minst 1,5 meter från fastighetsgränsen mot GATA”

6 GÖTEBORGS
ENERGI AB med
dotterbolag

Göteborg Energi AB med dotterbolag har inget att erinra mot planförslaget men upplysa om följande information:

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande **Bestämmelser vid markarbeten** som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>

**Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.
Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).**

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inga driftsatta ledningar i området.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är



viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas.

- 7 SKANOVA
Kommentar: Noteras. Exploatören delges informationen.
Skanova har inget att erinra. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.
- 8 POSTNORD
Kommentar: Noteras. Exploatören delges informationen.
Postnord har inget att erinra mot planförslaget. Postnord informerar om att i flerfamiljshus posten tas emot i en fastighetsbox på entréplan.
Kommentar: Noteras. Exploatören delges informationen.
- 9 VATTENFALL
ELDISTRIBUTION
Vattenfall Eldistribution har inget att erinra mot planförslaget.
Kommentar: Noteras.
- 10 VÄSTTRAFIK
Västtrafik har inget att erinra mot planförslaget då kollektivtrafiken anses vara god och gång- och cykelvägar är väl utbyggda inom/till och från området. För att ytterligare uppmuntra till hållbara transportval anser Västtrafik att parkeringstalen bör hållas låga.
Kommentar: Noteras.
- 11 GRYAAB
Gryaab bedömer att skyddsavståndet till berganläggning är god och har inget att erinra mot planförslaget.
Kommentar: Noteras.
- 12 NATURSKYDDSFÖR
ENINGEN
Planen är genomarbetad och tar relativt stor hänsyn till befintlig natur. Vi vill dock påpeka att det är av vikt att spara så mycket naturmark som möjligt. I det syftet borde ingå, om inte den nuvarande blockterrängen kan sparas, att bygga upp den på annan lämplig plats. Den har stor betydelse för barn i området. Det är viktigt att byggandet och boendet blir så hållbart som möjligt. EU har lämnat ett stödprogram för hur det kan genomföras. (Level's) Det handlar om resurssnålhet genom hela byggnationen. Så lite energianvändning som möjligt, fritt från fossilenergianvändning, hållbart materialval, vilka kemikalier som används, och vilka som avgår från använt material etc.

Vi vill se att belysning och glas används på ett sätt så att minsta störning på djurlivet sker. Se forskningsrapporter inom områdena. Många djur dör på grund av ovarsam glas- och ljussättning. Livet i vår omgivning är starkt påverkat av oss människor inom områdena för bebyggelse mycket starkare än vad som behöver ske.

Möjligheter att ha gröna tak och väggar bör övervägas avvägt med om solceller. Om det utförs gynnas biologisk mångfald. Mellan organismerna i marken och ovan marken finns ett nätverk av samverkan. Flest



organismer finns under marken. Tas all vegetation och jord bort ovan berggrund och ersätts av ditkört material och kanske importerade växter blir det en mycket stor och omedelbar effekt på biologisk mångfald. En mycket negativ effekt. Det är därför av vikt att så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen och jorden sparas. Det är en bra metod att kartera vad som kan sparas och vad som inte går att spara med bland annat hjälp av en kunnig ekolog.

Kommentar: De tillkommande husens ska placeras på ett sådant sätt så att större del av naturmarken sparas. Lösa stenar och block från planområdet ska placeras i högar i naturområdet detta ingår i avtalade kompensationsåtgärder.

13 Bohusläns museum

Bohusläns museum har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Det gäller förslag i samrådsskedet till ny detaljplan för Ugglum 5:107 vid Röliden.

Sammanfattning

Bohusläns museum är negativt till att planen medför rivning av befintligt flerfamiljshus och att de nya blir för höga samt uppmanar till att kontakt bör tas med Länsstyrelsen angående behovet av en eventuell arkeologisk utredning inom planområdet.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kultur-miljövården.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv / Karl-Arne Karlsson

Vi är negativa till att planen medför att ett flerfamiljshus behöver rivas. Vår utgångspunkt är nästan alltid att byggnader skall vårdas och vid behov renoveras. Därför anser vi att planen skall ändras så att flerfamiljshuset kan bevaras. Motivet är att detta är ett på senare tid renoverat mindre flerbostadshus som har ett kulturhistoriskt värde för sin strama, enkla utformning från uppskattningsvis 1940 eller 50-talet. Dessutom anser vi att höjden på de planerade byggnaderna är olämplig i denna stadsdel som kännetecknas av i huvudsak friliggande villor. Därför bör planen endast medge att nya hus uppförs med som högst två våningar.

Kommentar: I Behovsanalysen för bostäder 2023, som är ett årligt uppdaterat dokument tillhörande Partilles bostadsförsörjningsprogram, står det för aktuellt område (Norra Sävedalen) att området har ett högt prioriterat behov av hyresrätter och bostadsrätter. Detta för att bidra till en variation av upplåtelseformer inom Norra Sävedalen, som stärker den sociala strukturen. i sin tur bland annat gynnar flyttkedjor. Analysen utgår från de politiska mål som anges i riktlinjerna för bostadsförsörjningen 2019–2028.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv / Agneta Gustafsson

Inom planområdet ligger inga registrerade fornlämnningar. Men cirka 800 m sydost om planområdet ligger hållristningar samt cirka 700 nordväst om ligger ett gravfält L1968:4921, L1961:4510 en fornlämningsliknande lämning samt ett grav- och boplatssområde L1968:4202. L1968:4921 utgörs av närmare ett trettiotal gravar i form av stensättningar och en hög. Gravfältet undersöktes i början av 1960-talet och anses idag



vara borttaget. Fynd som påträffades var bland annat brända ben, en pärla och järnfragment. L1961:4510 är klassificerad som en naturbildning i samband med inventering 1989. Strax norr om dammen, ligger ytterligare två lämningar L1968:3807 och L1968:4495 vilka är stensättningsliknande. Det kan enligt inventeringsuppgifter (1989) röra sig om skräpsten från närliggande berg. L1968:4202 är ej bekräftad i fält. Enligt uppgift ska det inom området ha funnits en hög, tre resta stenar samt ett boplatsoområde. Området är påverkat av bland annat av husbyggnation och grustäkt. Cirka 800 meter sydost om området ligger två hällristningar i form av tre skålgropar, L1968:4631–2 (Fornreg 2023-03-13).

Två arkeologiska utredningar har utförts i närområdet Strax söder om området utfördes en arkeologisk utredning 2022 inför detaljplanearbete av förskola. Inget av arkeologiskt intresse påträffades vid utredningen (Göta arkeologi rapport 2022:30). Den andra utredningen genomfördes av Arkeologerna SHM 2016 vid Björnekulla, öster om aktuellt område. Tio områden påträffades där det potentiellt kan förekomma fornlämningar (arkeolog rapport 2017:69).

Bohusläns museum finner att en arkeologisk utredning kan komma att bli aktuell i syfte att klargöra om okända fornlämningar finns inom planområdet. Ni bör därmed samråda med Länsstyrelsen eftersom det är Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som avgör om fornlämningar och fornlämningsområden berörs och fattar beslut enligt Kulturmiljölagen.

Kommentar: Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inga nu kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Kapitlet Kulturmiljö och fornlämningar i planbeskrivningen har inför granskning kompletterats med information om att vid påträffande av en fornlämning ska pågående markarbeten avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

14 GÖTEBORGS STAD Göteborgs stad har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

15 LERUMS KOMMUN Lerums kommun har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

16 HÄRRYDA KOMMUN Härrydskommun har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

17 PRIVATPERSON 1
Boende i Sävedalen Hej.
Här redovisar jag mina synpunkter angående Röliden Fastighet Ugglum 5:107.

För det första så anser jag att de två huskropparna blir på tok för höga. Anledningen är att de tar väldigt mycket av solljuset vilket resulterar i att de fastigheter som ligger närmast får en förmörkad fastighet. Insynen till de befintliga fastigheterna från de nya fastigheterna blir betydlig, vilket inte känns så angenämt. Ni påstår att fastigheterna inte blir högre än de befintliga träden som finns där nu men som skall tas bort. Jag vill



påstå att ett träd har en gles uppbyggnad samt att vintertid faller löven med resultat att ljusflödet ökar. En husfasad är homogen och släpper således inte igenom något ljus.

För det andra så kommer trafiken på redan stundvis högt trafikerade villagatorna att öka betydligt. Där är redan trångt då många nu för tiden arbetar hemifrån och har sina bilar parkerade på gatorna runt omkring större delen av dagen.

Till sist så gällande parkeringen som är tänkt att ha i markplan. Där den är tänkt att placeras enligt Planritningen så kommer det att uppstå trafikproblem vid in- och utfart. Det är väldigt trångt norr om korsningen Röliden-Svalvägen. Så det vore bättre att flytta parkeringen söderut mellan den södra nya huskroppen och återvinningsplatsen, där det är mera öppen och bättre sikt. Dock bör den norra huskroppen inte flyttas allt för mycket norrut då den kommer nära den befintliga fastigheten på Röliden. Flytten av parkeringen kan göras genom att placera den södra huskroppen närmare den norra huskroppen så att det skapas tillräckligt med plats för parkeringen.

Sammanfattning:

Om det nu ska byggas så bygg huskropparna med tre våningar istället för fem våningar då det harmoniserar bättre med den villamiljön där det är tänkt att husen skall stå. Detta resulterar automatiskt till minder trafik i området. Flytta parkeringen i markplan.

Till sist så vill jag uttrycka min besvikelse att kommunen väljer att bygga höghus i skogen som jag lekte i när jag växte upp, som nu mina barn

leker i. Vi som bor i Sävedalen värdesätter våra grönområden och närheten

till skogen och lektytor för barnen.

18 PRIVATPERSON 2
Boende i Sävedalen

Har tagit del av informationen om planering av två hyresfastigheter på Röliden i Sävedalen. Som boende i angränsande radhusområde har vi flera synpunkter på förslaget.

- Trafiksituationen känner vi stor oro inför. Även om kommunen räknat enligt någon schablon, med 72 rörelser med bil per dygn tror vi inte att det stoppar vid den nivån.
- Olycksrisken ökar med mer trafik och vi ser redan idag ofta tillbud vid korsningen Svalvägen/Stora ringvägen
- Insynsproblem för de fastigheter som ligger i anslutning till Röliden med så pass höga hus.
- Även skuggning av uteplatser för dessa fastigheter

Alltså önskar vi att detta förslag dras tillbaka

19 PRIVATPERSON 3
Boende i Sävedalen

Varför är inte solstudier för vintersolståndet med i handlingarna angående samråd om detaljplan för bostäder vid Röliden?

Det är inte rätt uppgifter i samrådshandlingen angående kollektivtrafiken. Hållplatserna Åsvägen och Puketorp trafikeras endast av linje 514 som går med ca 20 min intervall. Förslag gå in och kolla in Västtrafiks reseplanerare.

Kompletering:

I översiktsplanen för norra Sävedalen står det bland annat att det ska ske en **varsam förtätning med utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen**. Den föreslagna detaljplaneändringen som medför att det blir möjligt att bygga 4 våningar med en indragen 5 våning höga bostadshus är inte i linje



med översiktsplanen för Norra Sävedalen. Det blir en avsevärd påverkan på områdets karaktär då både husens höjd och volym inte harmoniserar med den befintliga bebyggelsen. Den förtätning som skett de senaste åren tex vid Göteborgsvägen och vid Frejaplan har inneburit bostadshus med 2-3 våningar vilket kan sägas är en varsamt förtätning då husen harmoniserar med den befintliga omgivningen både vad gäller antal våningar och volym. Det är därför förvånande att förslaget innehåller bostadshus med 4-5 våningar.

Enligt förslaget ska kommunen sälja parkmark (mark från Lillskogen, Ugglum 5:5) till entreprenören som vill /har köpt fastigheten Ugglum 5:107. Den kommunägda markandelen utgör ca 2/3 av marken för projektet. Detta är inte i linje med den beslutade översiktsplanen att förtätning i norra Sävedalen ska ske genom att Partille kommun säljer bebyggelsenära parkmark. Att den föreslagna delen endast utgör 10 % av fastigheten Ugglum 5:5 som ett argument för en detaljplaneändring öppnar upp för framtida beslut att knäppa på parkmark (bebyggelsenära grönområden) för förtätning. Det är viktigt för norra Sävedalen att de parker och grönområden som finns nära bebyggelsen finns kvar då de i högsta grad bidrar till områdets karaktär och attraktivitet.

I en beslutsprocess som rör försäljning av parkmark och grönområden i kommunen bör man noga överväga vilken användning marken ska ha. Har detta gjorts? Marken nära Lillskogen kan vara en bra etablering för tex en förskola.

Kommer det ske en marktilldelningsprocess med hänsyn till att Partille kommun är ägare till större delen av den mark som detaljplanen avser? Eller har detta förslag om ändring av detaljplanen tillkommit på grund av en enskild entreprenörs önskemål? Det är viktigt att om Partille kommunen ska sälja mark så bör flera entreprenörer ha möjlighet att lämna in anbud för att säkerställa en sund konkurrenssituation samt att ha möjlighet att komma med förslag hur en eventuell förtätning kan ske. Höjden på husen gör att de kommer påverka inte bara de närmaste grannar, Kullegärdet och närliggande gator, utan även flera fastigheter runt Lillskogen bland annat på Åsvägen.

Det kommer att bli insyn från de övre våningarna i de föreslagna fastigheterna ner i trädgårdar i omgivningen.

Förslaget kommer avskärma och försvåra tillgängligheten till Lillskogen jämfört med hur det ser ut idag från Röliden och Kullegärdet vilket medför att en fin yta för lek försvinner för områdets barn.

Barnperspektivet bör förstärkas i planen. Lillskogen är ett viktigt rekreativt område som används flitigt av oss som bor i närheten och de naturvärden som finns i området bör bevaras och utvecklas. Det finns lämpligare platser för förtätning i Sävedalen.

Det är positivt för området att fastigheten Ugglum 5:107 utvecklas men detta ska ske inom gällande detaljplan.

20 PRIVATPERSON 4
Boende i Sävedalen

Det befintliga bostadshuset (lägenhetshuset) får gärna rivas i utbyte för ett annat.

MEN, på en så pass liten gata som Röliden är blir det väldigt mycket större belastning med trafiken, både för de som redan bor där och för de som flyttar dit. Det räcker med 1 nytt hus.

Man talar om 2 hus med 4 våningar, men det är ju faktiskt 5 våningar det handlar om. En indragen 5:e våning är ju fortfarande en 5:e våning, eller?



2024-08-09

Husen ska inte bli högre än befintliga träd sägs det, men det är trots allt skillnad på träd och hus. Träd är fulla av liv och det strilar ljus mellan grenarna, så inte med hus.

Sävedalen är ingen stad!! Vi flyttade från staden Göteborg en gång, nästan till landet Sävedalen. Varför måste alltid devisen vara förtäta, förtäta??

Vallhamra torg som byggdes om för några år sedan blev bra, det måste jag erkänna. Där finns gott om lägenheter, som ganska ofta är till salu om man nu vill bo kvar i närområdet när man sålt sin villa, eller radhus. Man behöver inte klämma in 2 stora hus i befintlig villa/radhusmiljö. Bara för att det finns skog runtomkring, utesluter inte det att det gärna får vara luft där vi bor också.

Tänk om och gör rätt.

- 21 PRIVATPERSON 5
Boende i Sävedalen
- Uppropet mot nybyggnation är bara dumheter. Det kommer bara att bli bra med två nya hus och de kommer inte att störa grannar eller att öka trafiken Norr om fastigheten finnes inga fastigheter så att det är bara köra vidare med detaljplan så får vi två fina fastigheter.
- 22 PRIVATPERSON 6
Boende i Sävedalen
- Vi har bott i detta hus sedan 1979 och upplever området som lugnt och trivsamt, men anser att det är mycket trafik på Röliden. Därför är vi oroade över ytterligare byggnation i området. Vi anser att de föreslagna husen är två våningar för höga och inte passar in i området som består av villor och radhus. Det kommer nu att bli ännu mer biltrafik här. Tar man bort ett par våningar blir det även färre parkeringsplatser och förhoppningsvis mindre sprängning och lite mer grönområde kvar.
- 23 PRIVATPERSON 7
Boende i Sävedalen
- För det första så anser vi att de två huskropparna blir på tok för höga. Anledningen är att de tar väldigt mycket av solljuset vilket resulterar i att de fastigheter som ligger närmast får en förmörkad fastighet. Insynen till de befintliga fastigheterna från de nya fastigheterna blir betydlig, vilket inte känns så angenämt. Ni påstår att fastigheterna inte blir högre än de befintliga träden som finns där nu men som skall tas bort. Jag vill påstå att ett träd har en gles uppbyggnad samt att vintertid faller löven med resultat att ljusflödet ökar. En husfasad är homogen och släpper således inte igenom något ljus. För det andra så kommer trafiken på redan stundvis högt trafikerade villagatorna att öka betydligt. Där är redan trångt då många nu för tiden arbetar hemifrån och har sina bilar parkerade på gatorna runt omkring större delen av dagen. Till sist så gällande parkeringen som är tänkt att ha i markplan. Där den är tänkt att placeras enligt Planritningen så kommer det att uppstå trafikproblem vid in- och utfart. Det är väldigt trångt norr om korsningen Röliden-Svalvägen. Så det vore bättre att flytta parkeringen söderut mellan den södra nya huskroppen och återvinningsplatsen, där det är mera öppet och bättre sikt. Dock bör den norra huskroppen inte flyttas allt för mycket norrut då den kommer nära den befintliga fastigheten på Röliden. Flytten av parkeringen kan göras genom att placera den södra huskroppen närmare den norra huskroppen så att det skapas tillräckligt med plats för parkeringen.
- Sammanfattning:
Bygg huskropparna med tre våningar istället för fem våningar då det harmoniserar bättre med den villamiljön där det är tänkt att husen skall



- stå. Detta resulterar automatiskt till minder trafik i området. Flytta parkeringen i markplan.
- 24 PRIVATPERSON 8
Boende i Sävedalen Vi håller med grannen från Kullegårdsvägen, angående att förtätningen inte behövs. Grönområdet är viktigare än bostäder för oss. Renovera befintlig fastighet i stället eller bygg nytt som passar in i nuvarande bebyggelse på befintlig tomt.
- 25 PRIVATPERSON 9
Boende i Sävedalen Vi vill framföra nedan synpunkter. Vi bor i området och anser att vi som närboende borde blivit informerade av kommunen på ett bättre sätt. Lämpligen via brev till fastighetsägarna i området eller personlig kontakt. Här uppfattar vi att kommunen inte gjort tillräckligt för att hålla oss boende informerade samt engagerade.
- Vi tycker att det är olämpligt att bygga i naturområdet.
 - Vi tycker att befintlig detaljplan skall få vara kvar och därmed befintligt naturområde vara orört.
 - Enligt gällande översiktsplan "... ska befintliga park- och naturstråk i Sävedalen förädlas..."
- Vi anser inte att förslaget är förädling utan tvärtom förstör befintligt naturområde.
- Naturlivet kommer påverkas och etablerade djur kommer få omlokalisera sig.
 - Vi anser inte att det är enligt kommunens invånares intresse att sälja av naturområde till en privat aktör.
 - Om Partille kommun ändå skulle genomföra en planändring för byggnation på naturområdet så anser vi att den ska följa befintlig byggnation i området och således ej vara högre än två våningar (7.2m). Två våningar smälter in med övrig byggnation.
 - Det bor många barn i området och ett ökat trafikflöde är både onödigt och trafikfarligt. Genom att bygga Max två våningar skulle trafikflödet inte bli lika illa.
 - Avseende kompensationsåtgärder där det nämns att "träd ska deponeras i planområdets närhet samt att lösa stenar och block placeras i högar..." anser vi att det finns bättre kompensationsåtgärder. Här är det rimligt att det ställs högre krav på exploitören. Ex uppförande av en naturlekplats eller motsvarande.
- 26 PRIVATPERSON 10
Boende i Sävedalen Vi har tagit del av förslaget för bostäder vid Röliden. Vi tycker det är anmärkningsvärt att man vill bygga ett så högt hus med många lägenheter i ett småhusområde. Det passar inte alls in i ett villaområde/småhusområde och kommer därför försämra mycket för de som bor i området.
- Trafiken kommer öka och då ökar risken för olyckor, lekområde för barnen kommer försvinna, husen kommer skugga de lägre husen, det kommer förstöra djurliv och fin skog med berg mm Vi motsätter oss därför förslaget ang detaljplan på Röliden
- 27 PRIVATPERSON 11
Boende i Sävedalen Vi har tagit del av och läst in oss på informationen som finns tillgänglig på partille.se/roliden. Vi önskar få diarienumret skickat till oss per epost så fort denna handling diarieförts.
- Vi noterar att solstudien finns i två olika versioner och att det finns en diskrepans i informationen mellan dessa. Exempelvis finns det bilder från



samma datum och tid men som har helt olika solstånd. Vilken studie är korrekt? Är någon av dem korrekt? Det är ytterst anmärkningsvärt att kommunens planhandläggare inte kvalitetssäkrar dokumentation av så pass viktig karaktär som tillgängliggörs för allmänheten, och som dessutom används som beslutsunderlag för förändring av en detaljplan. Även efter att kommunens planhandläggare skriftligen blivit informerade om att något inte stämmer med solstudierna ligger dessa fortfarande kvar på hemsidan. Det hade varit så enkelt att ta ner dokumenten, skriva ett par rader på sidan om att solstudierna blivit nedplockade för granskning av fel. Men det väljer man att inte göra, utan dessa felaktiga solstudier ligger fortfarande kvar som underlag för förslaget. Även detta är en kvalitetsbrist i sig.

Vi har också uppmärksammats om att vår närmaste granne blev missade i det informationsutskick som gick ut till berörda sakägare för det aktuella förslaget. Även här är det anmärkningsvärt att dokumentation inte kvalitetssäkras och processer inte efterlevs.

Med hänsyn till dessa tre kvalitetsbrister känner vi inte att informationen som tillgängliggjorts är tillförlitliga. Det kan finnas fler och allvarigare brister som vi som privatpersoner inte kan identifiera. Av den anledningen vill vi att all dokumentation granskas och kvalitetssäkras av extern part, och läggas upp för ett nytt samråd.

Vi välkomnar att den befintliga fastigheten på Ugglum 5:107 rivs och ersätts med något liknande på dess nuvarande plats. Det är framförallt den föreslagna höjden som är problematisk ur flera perspektiv som vi utvecklar vidare nedan.

Vi motsätter oss en så pass stor utvidgning av detaljplanen av följande skäl:

- *Kraftig minskning av dagsljus/solljus under hela året, men framförallt under de årstider då skogen är avlövad*
- *Försämrad trafiksäkerhet, och ökad utsatthet för barn och ungdomar i synnerhet*
- *Försämrad miljö och hälsa, och ökad utsatthet för barn och ungdomar i synnerhet*
- *Kraftigt ökad insyn som inkräktar på vårt privatliv och integritet*
- *Påverkan av sprängningsarbetet*
- *Värdeminskning på vår fastighet*

2. Solstudie

Planen om att bygga två byggnader med vardera fem våningar, till en högsta tillåten höjd på 54 meter över nollpunkten kommer kraftigt försämra det viktiga dags- och solljus vi behöver över hela året, men framförallt under de mörkaste månaderna. Den 22/4 från kl 15:00 till kl 21:00 tog vi bilder mot skogen där fastigheterna planeras uppföras. Husen kommer till stor del fullständigt blockera det ljus som kommer från västsydväst. Nedan följer en bildserie infogad i dokumentet.

Bilderna finns i originalstorlek om så önskas.

På bilderna framkommer det tydligt att även om placeringen idag är bevuxen med skog så får vi massor med solljus från just det hållet.

I planen går det att läsa: "So/studien 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 delar av året."



Detta stämmer inte alls. Två huskroppar kommer blockera närmast allt solljus under vissa tider på dygnet beroende på årstid och kan givetvis inte jämföras med befintlig skog. Det minskade solljuset kommer påverka både fasad och tak då fuktigheten kommer öka med skuggning.

3. Trafiksäkerhet

Att öka antalet bostäder med 150-200%, och därtill öka antalet parkeringsplatser med närmare 1000% från ca 5 till 54 stycken för den tilltänkta fastigheten kommer få en negativ inverkan på redan högt trafikerade vägar i närområdet. Svalvägen och Röliden används flitigt som genvägar till fastigheter som inte ligger i det direkta närområdet. Att ytterligare öka biltrafiken i ett småhusområde är inte hållbart, varken ur trafiksäkerhetsperspektiv eller miljö och hälsa. Trafikolyckor är en av de vanligaste orsakerna till skador och dödsfall i världen, och bilar är en stor del av denna statistik. Olyckor kan orsaka allt från mindre skador som skrubbsår och blåmärken till allvarliga skador hjärnskador och krossade ben. Att då öka trafiken, återigen i ett småhusområde, är inte förenligt med hög trafiksäkerhet, speciellt eftersom vägar och byggnader i området inte är byggt med trafiksäkerhet som ett grundläggande mål.

4. Miljö och hälsa

Vi bedömer att det ökade antalet bilar i närområdet starkt kommer bidra till en försämrad hälsa för boende i området. Avgaser, slitage på däck och vägar är ett hälsoproblem i tätbyggda områden, och det vill vi inte ha hit. Kväveoxider, kolmonoxid och fina partiklar ökar, mitt bland småhuskvarteren. Barn och ungdomar blir särskilt påverkade då deras kroppar inte är färdigväxta vilket ökar risken för försämrad andningshälsa.

5. Insyn

När vi köpte vår fastighet på Kullagårdsvägen 17 år 2018 så kunde vi inte i vår vildaste fantasi tro eller föreställa oss att två stycken, fem våningar höga hus skulle byggas rätt utanför vår baksida, i en fin skogsdunge mitt i ett villakvarter med små gator. Hade vi vetat det hade vi aldrig köpt fastigheten.

Vi värnar om vår integritet och rätt till ett privatliv på vår fastighet. Vår trädgård med plats för lek till barnen, en odlingsyta, altan och sociala ytor blir plötsligt en allmän yta utan någon känsla för privatliv.

6. Sprängningsarbete

För att genomföra den tilltänkta planen att bygga ett parkeringshus under huskropparna kommer det krävas stora sprängningsarbeten. Vår fastighet har redan sättningsskador från när Kullegärdet uppfördes på 70-talet. Med tanke på det korta avståndet mellan vår fastighet och den tilltänkta fastigheten vill vi att det utförs en ordentlig byggteknisk konsekvensanalys av bergsprängning, där rekommendationen i analysen sätter begränsningar i vilken sprängningsteknik som blir tillåten i det förberedande markarbetet. Frågan om ansvar vid sprängning tog vi upp på sam rådsmötet den 20 mars. Svaret vi fick från kommunens planhandläggare, att "Det är exploatören som ansvarar för försäkringar mot uppkomna skador" är inte tillräcklig. Här bör kommunen ställa höga krav på eventuella exploatörer.



7. Värdeminskning

Detta påverkar givetvis även värdet negativt på vår fastighet. Hur mycket är svårt att bedöma. Vi har gjort den hittills största investeringen i våra liv. Vem tar ansvar för den potentiella värdeminskningen? Det gör vi som äger fastigheten.

- 28 PRIVATPERSON 12
Boende i Sävedalen
- Det finns förslag om att bygga bostäder vid Röliden på mark som idag är skog. Det är en väldigt dum idé - just där har tretåig hackspett haft en kull med ungar de senaste två åren. Vad jag vet är den utrotningshotad och är väldigt kräsen med var den väljer att häcka, så jag undrar om det verkligen är tillåtet att ta ner skogen där?
- Nästan all annan skog runt om Sävedalen ligger med så stark lutning på marken att paret antagligen inte kan hitta ny lämplig plats att häcka. Jag är inte expert på fåglar men är ofta där när jag hämtar in mina två katter. Även hornuggla har haft ungar där flera gånger tidigare. De är väl inte utrotningshotade, men det är en fantastisk känsla att se dem nästan mitt inne i stan.
- Det vore verkligen att gå emot hela andan i Partille kommun att börja ta ner skogen för att bygga hus! Det finns massa andra ytor i kommunen. Vi är många som använder skogen varje dag och det känns väldigt respektlöst mot oss att ta ner den för att någon vill köpa marken. Riktigt uselt. Ni måste väl kunna hitta något bättre ställe - än just den enda lilla skogen vi har här?
- 29 PRIVATPERSON 13
Boende i Sävedalen
- Jag protesterar mot kommunens planer på att förtäta i detta område:
- Grönska försvinner. Det är viktigt med tanke på uppvärmningen av jorden att värna om befintliga träd. Jag har tidigare reagerat på att Partille kommun ofta bygger/ planerar bygga på områden med mycket träd, t. ex. planerade skolbygget i Sävedalen. Av miljöhänsyn bör man undvika bygga där det finns många gamla träd. Nya träd kan inte ersätta. I Sverige avverkas proportionellt mer träd sammanlagt i skogsbruk, ny bebyggelse m m än i Amazonas, Brasilien.
- Alltför många träd försvinner vid ny bebyggelse i kommunerna.
- I och med att grönskan försvinner påverkas djurlivet negativt.
 - Unika bergsformationer förstörs.
 - Lekområden förstörs.
 - 5 våningar är för högt i ett småhusområde.
 - Risk för skador på våra hus p gr a sprängningsarbeten.
 - Risk för sänkta värden på våra fastigheter.
 - Påverkar trivseln genom insyn, buller, trafik, oljud.
 - Ökad trafik och därmed ökad risk för olyckor.
 - Ökad ohälsa genom förtätningen.
- 30 PRIVATPERSON 14
Boende i Sävedalen
- För en god åtkomst till naturområdet norr om den nya bebyggelsen bör gångpassagen gå mellan husen. Det är där stigen går idag av naturliga skäl. Med befintligt förslag kommer de flesta ändå inte utnyttja planerad väg. I synnerhet inte barnen som bor i radhusområdet och som gärna leker i skogen ovanför.
- Bra om Röliden 53 ersätts av ett modernare hus. En sådan bebyggelse bör utformas så att den smälter in naturligt i omgivningen men med fem våningar blir byggnad för hög och kommer se malplacerad ut.



31 PRIVATPERSON 15
Boende i Sävedalen

Plan och byggnadslagen (PBL) om skyldigheten att höra grannar

- Som första punkt vill vi påtala vikten av kommunens skyldighet att informera grannar och andra om ansökan om lov eller förhandsbesked och ge dem möjlighet att lämna synpunkter på den. Som varande en av de allra närmsta grannarna fick vi ingen sådan information från kommunen, ett tydligt avsteg från lagen och ett agerande som vi kraftigt motsätter oss! Vi har fått skriftlig ursäkt men det räcker inte. Inga andra berörda fastighetsägare i Partille kommun ska behöva bli bortglömda i en samrådsprocess. Vi vill ha information om hur kommunen säkerställer kvalitetsarbete enligt PBL för att samma misstag inte ska ske igen.
- Vid samrådsmötet fick vi veta att våra synpunkter *kanske* skulle beaktas. Enligt PBL är det viktigt att reglerna om att höra grannar följs eftersom det är ett betydelsefullt underlag för beslutet. Grannar och andra berörda har lokalkännedom som byggnadsnämnden kan ha nytta av. I prövningen av en ansökt åtgärd ska det enligt PBL göras en avvägning mellan de olika enskilda intressena. Vi utgår från att en avvägning nu kommer att tas på allvar då vi nedan lämnar våra synpunkter.

Miljöpåverkan

Utmed Röliden, mellan Ugglum 5:107 och vår fastighet Ugglum 5:122, parkerar de som bor på Röliden 53 idag, inget konstigt i sig. I takt med att det blivit vanligare att ha två eller fler bilar per hushåll parkerar numera också några av de boende på Kullegärdet sina bilar på Röliden. Parkering utmed gatan medför idag att gatan i princip blir enkelriktad, dygnet runt. Mötande trafik får inte plats utanför fastigheten. Det är sannolikt att boende vid Kullagärdet även framledes kommer att parkera sina bilar på Röliden, de får inte fler parkeringsplatser bara för att Ugglum 5:107 får egna. Dagens hyresgäster i bostadshuset Ugglum 5:107 uppskattas tillsammans ha cirka fem bilar. Planbeskrivningen anger att det kommer att finnas 54 parkeringar om byggrätten unyttjas till fullo. Det innebär att vi som grannar i framtiden kan räkna med en tiofaldig ökad mängd bilar utanför vår tomtgräns.

Trafikerad belastning på framför allt Röliden och Svalvägen kommer att öka då dessa gator kommer att ta hand om såväl tillfart som avfart från fastigheten. Ökad mängd bilar är en generell ökad fara för cyklister och gående i hela området. Risk för olyckor finns redan idag när sikten är skynd av parkerade bilar men även då sikten även begränsas av gatans svaga kurva norröver. Röliden utgör tillika en transportsträcka för många personer som inte åker bil. Dagligen ser vi föräldrar som tar sina barn till och från förskola, större barn som går eller cyklar till och från skolan samt äldre personer som promenerar från äldreboendet. Det finns idag ingen möjlighet att justera eller bredda vägen för att göra den mer tillgänglig för ökad trafik. Röliden är anpassad till trafikmängd i annan tidsepok. Bilar genererar vibrationer, buller och avgaser, detta stoppas inte bara för att vi har ett staket utmed vår fastighetsgräns. Alla bilar som tillhör Ugglum 5:107 kommer att köra upp till fastighetens parkering, belägen direkt motsatt vår fastighet. Vi kommer att kunna se rörelser, höra buller och

Rivning och nybyggnation

- Fastigheten Ugglum 5:107 är undermåligt underhållen, vi välkomnar att den rivs för att ge plats åt ny byggnation.
- Detaljplanen säkrar åtkomsten till naturområdet norr om den nya bebyggelsen genom en gångpassage från Röliden. Vi anser att det är en positiv åtgärd.



- Ju större hus som byggs desto mer insyn får vi. Vi önskar inte ha mer insyn än vad vi har idag.
- Detaljplanen föreslår byggnation av cirka 20–30 lägenheter i två flerbostadshus. Med hänvisning till ovan beskrivna negativa miljöpåverkan anser vi att nybyggnation bör vara anpassad till maximalt 10 - 15 lägenheter.
- Förslag till ny detaljplan möjliggör bebyggelse i fyra våningar sett från Röliden, samt med en femte våning indragen 3,5 meter från norr, söder och öster. Vi anser att sådan arkitektur kommer att avvika estetiskt från övrig bebyggelse. Inte ens vid Göteborgsvägen eller Brattåskärrsvägen (där det finns dubbla körfiler samt trottoarer på båda sidor) finns sådan hög bebyggelse. Vi motsätter oss förslag om bebyggelse mer än två våningar. Det är viktigt att nybyggnation kan smälta in i omgivningen. Positiva förebilder finns t ex på Baggeliden och Puketorpsvägen/Växthusgränd.

Solstudie

Vid samrådsmötet efterfrågade vi kompletterande underlag för solstudie och blev utlovade att detta skulle komma inom två veckor. Solstudien har ännu idag 2023-04-19 inte publicerats på kommunens hemsida. Vi bedömer att vi inte har ett fullvärdigt underlag att ta ställning till men väljer trots detta att skicka in våra synpunkter.

Både i PBL och i Boverkets nybyggnadsregler noteras att en bostad skall ha tillgång till direkt solljus. Man relaterar även till forskning som anger att man bör kunna ha en solig utemiljön, särskilt viktig för barn, äldre och växtlighet.

I planen skrivs; *"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 delar** av året."*

Vi delar inte denna bedömning. Enligt solstudien kommer vår fastighet att få betydande skuggning under större delen av året. Våra fönster och vår trädgård åt söder kommer att vara lagd i skugga vid den tid på året och dygnet då det är som mörkast och då vi som bäst behöver ljus in till vårt hus.

Vidare beskrivs att *Inom planområdet finns idag uppvuxen skog med höga träd, vilka kommer att ersättas av de nya byggnaderna. Byggnaderna kommer bli något högre än de träd som står där idag, men kommer att skugga ungefär lika mycket och därför kommer skillnaden mellan skuggning idag och i framtiden upplevas som **mycket liten**.* Hur man kan jämföra träd som växer och förändras med årstiderna med huskroppar är för oss obeskrivligt. Träd kommer alltid att släppa igenom ljus, mer på höst, vinter och tidig vår än på sommaren. Kompakta huskroppar kommer däremot aldrig att släppa igenom sol och ljus, oavsett årstid. Det är en naiv och kränkande bedömning om att vi som grannar inte skulle uppleva skillnad mellan skugga från träd och skugga från huskropp. Vi är inte blinda.

- Bebyggelse = tar mer ljus ju högre de är
- Hus kan inte liknas vid träd, träd släpper alltid igenom ljus på annat sätt än vad hus gör
- Mindre ljus in till fastigheten = medverkar till sämre hälsa enligt PBL
- Minskat ljusinsläpp ökar behov av elektriska ljuskällor = merkostnad el
- Mindre ljusinsläpp och ökad elförbrukning = minskat värde på vår fastighet.



KOMPLETERING: Vid samrådsmötet 20/3 framfördes önskemål om komplettering av **solstudien för Röliden**, Den 19/4 läggs ny information ut på hemsidan, vi noterar då att information mellan solstudie och ny fördjupad solstudie skiljer sig helt åt, vilket vi meddelar kommunen. Vi finner det anmärkningsvärt att underlaget för planbeskrivning innehåller motsägelsefull information. Därför ställer vi oss ånyo fråga kring *vilka kvalitetsrutiner som finns?* Hur ska vi kunna lita på att planförslaget ger rätt underlag då vi återigen ser brister i handläggningen.

32 PRIVATPERSON 16
Boende i Sävedalen

Kan ni inte tänka er att riva det befintliga hyreshuset o bara bygga ett av dom snygga husen? Bor i korsningen Stora Ringvägen /Svalvägen. Trafiksituationen på Ringvägen är liksom redan fullpackad tycker jag.

33 PRIVATPERSON 17
Boende i Sävedalen

Vi vill lämna synpunkter på förslag till detaljplan för bostäder vid Röliden. Vi tycker att det är positivt att något händer på platsen eftersom nuvarande fastighet är väldigt eftersatt. Vi har dock synpunkter på utformningen av nuvarande förslag.

Bygg lägre

Vi tycker att ett femvåningshus är alldeles för högt och innebär ett stort ingrepp i ett område som annars består av tvåplanshus. Detta gäller oavsett om ett plan är indraget. Det kommer att avvika kraftigt från övrig bebyggelse, ändra områdets karaktär och innebära mer skuggning. Att platsen dessutom ligger på en höjd innebär att husen kommer att bli utmärkande från långa avstånd över hela Puketorp, från Ugglumsleden och andra närliggande områden. Inte ens längs med Göteborgsvägen, där det finns många flerfamiljshus, har det byggts så höga hus. Vi har ingen förståelse för varför man skulle göra det mitt i detta område.

Trafiksäkerheten minskar

Eftersom vi har både tomtgräns och utfart mot Svalvägen och dessutom har småbarn är vi oroliga för påverkan på trafiken. Att ersätta små hyreslägenheter, där få har bil, med större bostadsrätter, där betydligt fler kommer att ha bil, innebär att trafiken på Stora Ringvägen och Svalvägen kommer att öka kraftigt. Det är redan idag mycket trafik på dessa vägar och det är många barn som bor i området. Bygget kommer att minska trafiksäkerheten och tryggheten i området. På flera vägar i området finns inga trottoarer vilket ytterligare påverkar trafiksäkerheten negativt. För att minimera den försämrade trafiksäkerheten menar vi att man bör hålla nere antalet lägenheter i nybygget.

Naturområdet påverkas negativt

Platsen ligger i ett tätortsnära grönområde som används av boende och förskolor i närheten för rekreation. Vi är måna om att inverkan på grönområdet blir så liten som möjligt. På just denna plats finns stora klippblock och en miljö som inte finns i övriga delar av naturområdet. Höga hus i naturområdet påverkar också utsikten från många utsiktspunkter som finns i naturområdet, vilket är ytterligare ett argument för att bygga lägre.

34 PRIVATPERSON 18
Boende i Sävedalen

Jag måste för första gången yttra mig i ett kommunalt ärende eftersom det är så otroligt okänsligt och sorgligt om Partille Kommun fullföljer byggplanerna av ett uppskattat skogsområde. Jag bryr mig inte om radhuset tappar några tusenlappar i värde pga detta, vilket givetvis blir fallet, de har ändå gått upp bra för oss som bott länge. Värre för nyinflyttade. Sista åren har väldigt många nya barnfamiljer flyttat in i på Kullegärdet.



2024-08-09

Jag bryr mig om de värden som inte kan värderas i pengar, den sorts värden som försvinner mer och mer och offras för att få in pengar till kommun genom försäljning av mark.

De värden som naturliga lekomyråden innebär är ovärderliga för barn nu när datorspel och "paddan" roar allt för mycket. Barn mår otroligt bra av naturlekar i närområdet.

Att förtäta ett gammalt villaområde tar bort dess fina karaktär, som fler än de boende uppskattar. En kommun som Partille borde ha råd att bevara detta.

Byggområdet är ett område med ovanliga bergs och stenformationer (lekomyråde) och område precis bakom bergsformationerna är också uppskattat lekomyråde med olika kojbyggen mm Området längre in mot norr/nordväst är, som man nämner i utredningen, väldigt vått och inget lekomyråde, så där leker inga barn vad jag sett under alla år. Inte heller vuxna brukar vandra där pga av att det är sankt. Däremot är området allra längst bort, slutet Lärkvägen och mot norr och slutet av Ekehöjdsvägen, ca 1/3 av hela området inte vått. Men det blir väldigt långt bort för barnen på Kullegärdet, om vi pratar barn i åldern som brukar leka i "byggområdet".

- Att ta bort ett så viktigt lekomyråde som just bygget lägger beslag på är mycket olyckligt, då barn mår bra och blir kreativa av fria "naturlekar". Att få det till att det blir lekomyråde bakom bygget är helt vilseledande, då det

är så sankt.

- Det blir en klart ökad trafik på Röliden och Svalvägens smala gator, där det ofta står parkerade bilar.

Det är väldigt billigt av utredaren att kommentera den ökade trafiken med att det blir bara 3 bilar/timme, (72 /dygn). Vilseledande även om det är statistiskt sant. Hur många kör kvälls- och nattetid? Skärpning!!!

- Unika bergsområden förstörs och naturligt grönområdet försvinner med sin naturliga ingång från Svalvägen.

- Utsikten för många fastigheter förstörs eller försämras och klart ökad insyn från "fastigheterna".

- Fem våningar är aldeles för högt, om det måste byggas.

- Förtätning krymper människors "vidder".

Vi kommer antagligen inte bo kvar om 2-4 år, så det är inte bara för vår egen del som vi motsätter oss projektet. Det är för nyinflyttade och framtidens barnfamiljer! Tyvärr resignerar en del boende, "ingen ide att lägga krut på detta" då de inte bryr sig. Vi hoppas ändå att ni lyssnar på boende och avbryter planen.

35 PRIVATPERSON 19
Boende i Sävedalen

Vill absolut maila in en protest om att höghus skall byggas mitt vårt villa- och radhusområde i "villastaden Sävedalen". Här är allt annat i närområdet max 2 våningar högt. (Vallhamra ligger lite längre bort och är ett område för sig. Hade inte protesterat om det låg där – här passar det i alla fall in i redan

befintlig bebyggelse....) Detta jättekomples passar definitivt inte in på Röliden! Här har träden alltid varit högre än husen runt omkring. Ett stort högt schabrak som detta förfular, tar ljustet och förstör dessutom den lilla skogen där så många leker och promenerar dagligen. Kompletterande radhus eller kedjehus i 2 våningar vore en sak men ett femvåningshus....?! Nej tack. Estetiskt malplacé, ogenomtänkt och ger dessutom ännu fler bilar på våra villagator – inte minst Röliden, Puketorps- Brattåskärrsvägen



och Östra Bäckevägen som redan är tungt belastade så det räcker. Tänk om – tänk rätt.

- 36 PRIVATPERSON 20
Boende i Sävedalen
- Den föreslagna planlösningen har uppenbarligen inte utformats för att minimera påverkan på befintligt naturområde, inkl. skog, djurliv och promenadstråk.
Att avverka ekskog och minska ytan av detta underbara naturområde är för mig helt fel prioriterat.
Istället för att upprätta byggnader längs med befintlig väg bör man istället lägga byggnaderna efter varandra i NV riktning in i tomten. Detta för att minimera påverkan på natur samt maximera möjlighet till parkering på så liten yta som möjligt.
- 37 PRIVATPERSON 21
Boende i Sävedalen
- Varför bygga 2 st 5 vånings höghus i ett villaområde!
-Hur kan man komma på idén att bygga två **5-vånings höghus** bland dessa småhus, det hör inte hemma här i detta småhusområde!
-Eftersom det måste till en hel del sprängarbeten, vill jag veta om Partille kommun står för eventuella skador på våra hus runtomkring, då husen bl.a på Kullegärdet idag står på ett område av lera.
-I dagens resonemang om att bevara naturområden anser jag att det är helt galet att fördärva detta fina skogsområde, som idag bl.a är ett lek område för barnen och att djurlivet dessutom kommer att påverkas.
-Ökad miljöbelastning med flera bilar på dessa mindre gator runt omkring.
-Eftersom man tydligen kommer att riva det gula 3-våningshuset på Röliden, kommer det väl antagligen att bli flera höghus senare i området. Detta är väl bara början är jag rädd för!
-lev upp till kommuns slogan: "mitt i det goda livet", det blir det inte om man bara bygger bostäder och glömmer naturområdena.
-Slutligen tag bort detta ur detaljplanen, man behöver inte bygga (förtäta) överallt i Partille kommun, det måste finnas naturområden för framtiden också, och inte bara bostadshus.
- 38 PRIVATPERSON 22
Boende i Sävedalen
- Vi protesterar absolut mot dessa planer!
Det passar inte in med höga hus i området, vi bor i ett villaområde. Den yta där husen planeras att ligga, där är en fantastisk natur, stenblock i olika formationen, vitsippor – en lugn oas, (en underbar plats) både för vuxna och barn som bor i området.
Vi behöver skydda djur och natur, inte minst för att själva få den återhämtning vi så väl behöver, istället för att förtäta området. Trafiken i området kommer självklart att öka. Vi bor i ett område med massor av 4-vägs korsningar där högerregeln gäller, det är stor risk för olyckor i området. Ser fram mot att era byggplaner läggs ner.
- 39 PRIVATPERSON 23
Boende i Sävedalen
- Hej,
Vi anser att de planerade 5-våningshusen inte passar in i stadsbilden Sävedalen De ger skugga för närliggande hus norr, öst och nordöst om. Småhusen i detta område består utav 1 & 2-planshus vilket bör tas i beaktning när man ska föra upp nya byggnader. Arkitekturen för nybyggnationer bör stärka Sävedalens identitet, inte radera den. Man har i den planerade detaljplanen inte tagit hänsyn till varken Sävedalens stadsbild eller hur närliggande hus kommer att påverkas utav byggnationen.



2024-08-09

Den planerade nybyggnationen kommer att sänka värdena på våra fastigheter då utsikten från våra hus inte blir den samma. Vi välkomnar att den befintliga fastigheten på Ugglum 5:107 rivs och ersätts med något liknande på dess nuvarande plats. Det är framför allt den föreslagna höjden som är problematisk ur flera perspektiv som vi utvecklar vidare nedan. Vi motsätter oss en så pass stor utvidgning av detaljplanen av följande skäl:

- Kraftig minskning av dagsljus/solljus under hela året, men framför allt under de årstider då skogen är avlövad
- Ökad trafik
- Försämrad trafiksäkerhet, och ökad utsatthet för barn och ungdomar i synnerhet
- Försämrad miljö och hälsa, och ökad utsatthet för barn och ungdomar i synnerhet
- Kraftigt ökad insyn som inkräktar på vårt privatliv och integritet
- Påverkan av sprängningsarbetet
- Värdeminskning på vår fastighet och område
- Mark nedanför planerad trädfällning är redan sank, och trädfällning i den grad ökar risken markant för nedanliggande fastigheter
- Naturområdet som idag har ett väldigt rikt djurliv kommer få ett förändrat och avsevärt försämrat natur och djurliv

Vi noterar att solstudien finns i två olika versioner och att det finns en diskrepans i informationen mellan dessa. Vilken studie är korrekt? Är någon av dem korrekt. Det är ytterst anmärkningsvärt att kommunens planhandläggare inte kvalitetssäkrar dokumentation av så pass viktig karaktär som tillgängliggörs för allmänheten, och som dessutom används som beslutsunderlag för förändring av en detaljplan.

Även efter att kommunens planhandläggare skriftligen blivit informerade om att något inte stämmer med solstudierna ligger dessa fortfarande kvar på hemsidan. Vi har också uppmärksammats om att en av våra närmaste grannar, blev missade i det informationsutskick som gick ut till berörda sakägare för det aktuella förslaget. Även här är det anmärkningsvärt att dokumentation inte kvalitetssäkras och processer inte efterlevs.

Med hänsyn till dessa tre kvalitetsbrister känner vi inte att informationen som tillgängliggjorts är tillförlitliga. Det kan finnas fler och allvarigare brister som vi som privatpersoner inte kan identifiera. Av den anledningen vill vi att all dokumentation granskas och kvalitetssäkras av extern part, och läggs upp för ett nytt samråd. Vill du vara med och tycka till om ovanstående synpunkter, skriv under. Denna namninsamling kommer att skickas till kommunen 2023-04-30, senast 23:59.

40 PRIVATPERSON 24
Boende i Sävedalen

Tycker det är beklagligt att ni skickar ut brev såpass nära inpå mötet i kommunhuset. Jag ifrågasätter ifall denna kallelse har skickats ut i god tid före förättning? Formalia är minimum 14 dagar. Fanns ju inte en chans för mig att få barnvakt och vara med på mötet pga av det.

Men jag har en del synpunkter på bygget. Jag flyttade med min familj från centrala stan för många år sen till Sävedalen just för att det var många grönområden. Under årens gång har det försvunnit mer och mer. Detta är ytterst beklagligt då miljön är väldigt, för oss och för våra barn. I den lilla skogen bakom våra hus leker barnen väldigt mycket och det finns mycket djur i den lilla skogen. Barnen i området på Kullegärdet är



2024-08-09

inte glada för att ni ska ta bort ”deras skog ” Dom undrar varför ni måste ta bort alla träd eftersom dom är bra för vår miljö?
Det är mycket prat om miljön just i skolan och det känns som att kommunen ibland inte lyssnar på vad barnen vill. Dom ska ändå leva i det vi/ni gör idag.
Vi bor i ett område där det mest är villor och radhus. Och att smälla upp 2 stycken 5 våningshus känns helt galet. Både miljömässigt och estetiskt. Har arkitektfirman varit i området och tittat hur det ser ut? Då borde dom förstå att man max bygger 2-3 våningshus.
Där det gula huset ligger i dag som ni ska riva kan man ju bygga upp ett nytt, men låt oss ha vår skog kvar. Jag har sett bilderna och det ser väldigt konstigt ut med så höga hus i området.
Sen har vi väldigt smala gator och all trafik som kommer att bli i området är ju bedrövligt. Det är mycket trafik nu, och med så många lägenheter så kommer det ju vara kaos på dessa små gator mellan husen. Det gynnar verkligen inte miljön i detta område eller över lag. Ni ska dessutom bygga en stor förskola i samma område, ni kan ju tänka er själv på morgonen vid lämning och vid hämtning. Det kommer ju vara bilar överallt!!
Känns sorgligt att ni som kommun inte värnar mer om miljön.....
Vart tog det vägen.....”Att bo på landet mitt i stan” Ni bygger ju i princip sönder hela kommunen.

- 41 PRIVATPERSON 25
Boende i Sävedalen
- Vi bor på Kullegärdet och har fått information om detaljplanen för Ugglum 5:107. Vi kunde tyvärr inte närvara på mötet 20/3, men vi har fått information från våra grannar om vad som sades.
Vi har några synpunkter på det planerade bygget. Vi blir väldigt bekymrade när vi har förstått att det är 5-våningshus som ska byggas. Vi är inte emot att det byggs på den tomten, men så höga hus passar inte alls in i området där det idag bara finns villor och radhus. Vi är också oroliga för att trafiken kommer öka på de smala gatorna.
- 42 PRIVATPERSON 26
Boende i Sävedalen
- Jag har läst handlingen och vill kommentera att det som står om kollektivtrafiken stämmer inte.
Buss 515 slutade gå via Sävedalen Puketorp för flera år sedan. Kollektivtrafiken i denna del av Sävedalen har bara blivit sämre sedan Svart express började trafikera Sävedalen. Just nu är det endast buss 514 som går via Stora Ringvägen och Puketorp. Med buss 514 behövs ett byte i Partille C eller vid Östra sjukhuset för att ta sig in till centrala Göteborg. Om fler ska kunna bo i denna del av Sävedalen utan att behöva minst en kanske två bilar behöver kollektivtrafiken förbättras och kommunen behöver snabbare agera när snön kommer och även på våren vara snabbare på att ta bort grus från gång- och cykelbanor. Jag undrar var man tänkt sig att de bilar som idag alltid står på vägen vid det område där bostäderna planeras ska stå istället och hur skyltning på gatorna runt de nya bostäderna ska utformas. Fler bilar vill vi undvika i området. Dessutom är trottoaren längs med Röliden smal, många barn tar trottoaren på väg till och från skolan med fler bilar behöver hela trottoaren längs gatan ses över. Jag antar att barn kommer flytta in i husen vilket kommer leda till att flera barn tar den trottoaren. Jag vet att det finns en GC-bana längs radhusen rakt norrut mot Puketorp men den vägen tar man inte om man går till Vallhamra. Hoppas ni kan hantera frågan om kollektivtrafiken och trottoaren i kommande planering.



KOMPLETERING:

Jag anser att planen som den är utformad tar i anspråk ett område som enkelt kan nås av barn och där många barn idag leker. Det är viktigt att "bumlingarna", de stora stenarna, finns kvar för att utmana barn till lek. Det grönområde som är bostadsnära kommer inte att vara tillgängligt för allmänheten med den utformning som visas i planen. För det krävs en annan utformning och också att man bara bygger en huskropp och låter en stor del av området mot återvinningsstationen vara orört. Det kommer inte att vara naturligt att ta sig upp i området som planen idag är utformad. Jag undrar också över parkeringsnormen. Det byggs 20-30 bostäder, men det ska byggas 54 pplatser om planen utnyttjas till fullo. Det är för mig en ekvation som inte går ihop. Ska man ha mer än en p-plats per bostad och om 20 bostäder byggs mer än två uppemot tre p-platser per bostad, varför? Kan man inte utmana och tänka sig bilpool istället då bilen i genomsnitt står stilla 97%.

De höga husen +53 och +54 nockhöjd passar vidare inte in i området som i övrigt har en mycket lägre högsta nockhöjd. Planområdet ligger dessutom på en höjd och kommer därför inte att passa in i övrig bebyggelse.

43 PRIVATPERSON 27
Boende i Sävedalen

- Vi protesterar starkt mot förslaget till ny detaljplan som skulle tillåta byggnation av flerbostadshus i nuvarande parkområde.
- Vi anser att nuvarande detaljplan ska fortsätta gälla och att inga ingrepp får göras i nuvarande parkområde. Vi och många andra i närområdet använder dagligen parkområdet och vill verkligen att det ska vara kvar i nuvarande form.
- Det passar inte in i området att bygga höga flerbostadshus i nuvarande småbostadshusområde.
- Det är stora ingrepp i nuvarande parkområde som föreslås, stor sänkning av marknivå, värdefulla ekar och grönska skulle försvinna, djurlivet påverkas negativt och ett väl utnyttjat lekområde skulle försvinna. Dessa ingrepp är inte acceptabla.
- Det är inte acceptabelt att biltrafik, avgaser och miljöbelastningen i området ökar vilket blir fallet med förslaget.
- Med så omfattande sprängningar som måste göras enligt förslaget så kommer vi alla i närområdet att påverkas starkt negativt under byggnationen. Det finns också risk för skador på vår fastighet pga sprängningarna och detta är inte acceptabelt.
- Vi har inte blivit kallade som sakägare trots att vår fastighet ligger väldigt nära och att vi starkt skulle påverkas under byggnadstiden, av förändringarna i markområdet och av de föreslagna fastigheterna. Vi fick sent reda på planerna via ett inlägg på Facebook. Vi borde ha informerats direkt av kommunen som sakägare, och getts möjlighet att närvara 20e Mars vid sam rådsötet. Har detta verkligen gått rätt till?
- När vi tittar på de dokument som presenterats i samband med förslaget så ser vi att höjdangivelser i terrängen inte stämmer överens med de som finns på den nybyggnadskarta (från kommunen 2002) som följer vår fastighet. Skillnaden är överlag att de höjdangivelser som finns i dokumenten till förslaget är 10 meter lägre än de som finns på vår nybyggnadskarta. Vilken data är den korrekta? Kan felaktiga data ha använts vid undersökningar som gjorts?
- I kartorna som används i förslaget är det inte det nuvarande huset på vår fastighet (byggdes 2003) som ritats in utan det gamla huset som byggdes på 40-talet. Medan ex huset på fastigheten 5:225 som byggts



2024-08-09

efter 2006 när vi köpte vår fastighet finns med på underlagen. En detalj kanske men har rätt underlag använts?

- I ett gammalt dokument som följt fastigheten står det att vår fastighet har servitut med rätt till en två meter bred väg utmed fastighetens östra gräns ned till samfärdig väg. Vi vet inte om detta servitut fortfarande gäller?

Vi undrar verkligen varför kommunen föreslår att bygga flerbostadshus just här? För vems skull? Det passar absolut inte in småhusområdet här. Det finns många bättre platser i kommunen att bygga dessa hus på.

- 44 PRIVATPERSON 28
Boende i Sävedalen
1. Vi tycker att 5 våningar är för högt.
 2. Att det tar för mycket yta av skogen.
 3. Hade hellre sett bara en byggnad som placeras på ytan från gula huset som ska rivas fram till grusstigen som går genom skogen.
 4. Många barn leker dagligen på de stora klippformationerna.
 5. I och med byggnationen kommer skogen inte bli lika lättillgänglig för barnen att leka i.
 6. Ökad trafik påverkar vår trivsel genom buller.
 7. Sprängningarna riskerar att skada vårt hus.
 8. Ökad insyn påverkar vår trivsel negativt.
- 45 PRIVATPERSON 29
Boende i Sävedalen
- Mycket av den grönska som idag finns kommer att försvinna. Idag är platsen för bygget en fantastisk "naturlekplats" med unika bergsformationer för barnen. Näst intill alla Sävedalens lekplatser är för de yngre barnen och denna plats är därför ett viktigt ställe för de lite äldre barnen.
 - Djurlivet kommer att påverkas negativt.
 - Många hus runt omkring påverkas negativt genom försämrad utsikt, mer insyn, mer trafik och buller samt sänkta värden på fastigheterna. Sprängningsarbeten ger även risk för skador på husen.
 - Trafiken kräver en egen punkt! Bygget kommer att ge kraftigt ökad trafik med stor risk för fler olyckor som följd. Precis intill området är det många som korsar bilvägen på sin skolväg, promenad, lektund etc.
 - Slutligen bör påpekas att förtätning ger en ökad ohälsa vilket en kommun borde göra allt för att undvika.
- 46 PRIVATPERSON 30
Boende i Sävedalen
- Hej, Jag skriver för att uttrycka mitt missnöje mot byggandet av bostäder på Röliden, Ugglum, Sävedalen. Jag vet inte om detta är rätt ställe att göra det, annars kanske ni kan vidarebefordra mailet till rätt avdelning. Jag tycker att en förtätning i området skulle medföra många negativa aspekter. Att en av de bättre skogarna för lek och promenader blir mindre är beklagligt. Jag har själv småbarn och vi befinner oss där ofta för att det ligger så nära vårt hus. Att ha en ökad trafik på Röliden är också väldigt negativt då gatan är snäv, ligger nära husen och det redan är många som kör där. Många går också där med barnvagnar och hundar etc. vilket är svårt att få plats med på den smala trottoaren. Så att ha ännu fler bilar där känns väldigt, väldigt dåligt.
- Att sätta upp 5-våningshus där känns också väldigt märkligt med tanke på hur husen som ligger runt omkring nu ser ut. Det känns väldigt malplacé och konstigt att börja bygga höga hus i ett villa- och radhusområde. Mitt i



en skog dessutom. Jag begriper helt enkelt inte valet av plats för detta bygge.

Det är några saker som betyder mycket för mig om min familj och jag vill därför uttrycka mitt missnöje mot byggande av husen.

47 PRIVATPERSON 31
Boende i Sävedalen

Behov av nybyggnation

Behovet av nybyggnation av bostäder är angeläget, i Partille kommun såväl som i många andra kommuner. Förslaget om byggnation av två flerbostadshus i ett område som i övrigt består av friliggande villor och radhus är därför positivt ur ett socialt perspektiv, precis som utredningen framhåller.

Barnperspektivet

Valet av plats för byggnationen är mer bekymmersam, dels för de som bor närmast men framför allt sett ur ett barnperspektiv då nybyggnation på den föreslagna platsen skulle inskränka betydligt på tillgången till "lilla skogen". Området används flitigt av närboende; som passage, motions slinga, för hundpromenader, som utevistelse för förskolegrupper och framför allt som en naturlig lekplats för barn i området. Det är en unik yta för barn att leka på, klättra bland klippblocken, ta del av den varierade växtligheten, fågelsången, kanske få syn på ett av rådjuren som har skogen som sitt revir, en hare eller en ekorre. Platsen är även unik med sin absoluta närhet till bostäderna i området, vilket innebär lättillgänglighet men också trygghet. En oas.

Naturvärdesinventering

Den naturvärdesinventering som har gjorts visar inte på någon större fara för befintligt djur- och växtliv men en eventuell nybyggnation kommer (ju) att ha en negativ inverkan för alla olika arter som idag har skogen som sitt hem.

Trafik

Den uppskattning som gjorts av ökad trafik i området, med anledning av byggnation av flerbostadshuset, visar inte på någon dramatisk ökning av trafik. Man kan dock förmoda att den uppskattning som har gjorts är väl optimistisk och att det sannolikt kommer att innebära mer trafik, fler trafikrörelser än det som Trafikverkets uppskattning visat. Ökad trafik innebär ökad risk för olyckor, även detta främst sett ur ett barnperspektiv. Områdets lugna karaktär innebär att många barn (och vuxna) idag cyklar eller går till exempelvis skola och fritidsaktiviteter i det närliggande idrottsområdet. Det är med andra ord mycket rörlighet i området kring Röliden och närliggande vägar, speciellt vid vissa tider på dygnet, vilket inte bara utgörs av biltrafik.

Välj annan plats

Förutom risk för sättningar i idag befintliga bostäder vid sprängning samt övrigt oangenäma störningar under tiden för rivning och byggnation som drabbar de närboende, vill vi främst anföra barnperspektivet som skäl till att inte bebygga den föreslagna marken enligt förslaget. Det finns många andra ytor i närområdet som är bättre lämpade för denna typ av byggnation, exempelvis finns stora ytor av ängsmark som med fördel skulle kunna användas i stället.

48 PRIVATPERSON 32
Boende i Sävedalen

Behov av nybyggnation

Behovet av nybyggnation av bostäder är angeläget, i Partille kommun såväl som i många andra kommuner. Förslaget om byggnation av två flerbostadshus i ett område som i övrigt består av friliggande villor och



radhus är därför positivt ur ett socialt perspektiv, precis som utredningen framhåller.

Barnperspektivet

Valet av plats för byggnationen är mer bekymmersam, dels för de som bor närmast men framför allt sett ur ett barnperspektiv då nybyggnation på den föreslagna platsen skulle inskränka betydligt på tillgången till "lilla skogen". Området används flitigt av närboende; som passage, motions slinga, för hundpromenader, som utevistelse för förskolegrupper och framför allt som en naturlig lekplats för barn i området. Det är en unik yta för barn att leka på, klättra bland klippblocken, ta del av den varierade växtligheten, fågelsången, kanske få syn på ett av rådjuren som har skogen som sitt revir, en hare eller en ekorre. Platsen är även unik med sin absoluta närhet till bostäderna i området, vilket innebär lättillgänglighet men också trygghet. En oas.

Naturvärdesinventering

Den naturvärdesinventering som har gjorts visar inte på någon större fara för befintligt djur- och växtliv men en eventuell nybyggnation kommer (ju) att ha en negativ inverkan för alla olika arter som idag har skogen som sitt hem.

Trafik

Den uppskattning som gjorts av ökad trafik i området, med anledning av byggnation av flerbostadshuset, visar inte på någon dramatisk ökning av trafik. Man kan dock förmoda att den uppskattning som har gjorts är väl optimistisk och att det sannolikt kommer att innebära mer trafik, fler trafikrörelser än det som Trafikverkets uppskattning visar. Ökad trafik innebär ökad risk för olyckor, även detta främst sett ur ett barnperspektiv. Områdets lugna karaktär innebär att många barn (och vuxna) idag cyklar eller går till exempelvis skola och fritidsaktiviteter i det närliggande idrottsområdet. Det är med andra ord mycket rörlighet i området kring Röliden och närliggande vägar, speciellt vid vissa tider på dygnet, vilket inte bara utgörs av biltrafik.

Välj annan plats

Förutom risk för sättningar i idag befintliga bostäder vid sprängning samt övrigt oangenäma störningar under tiden för rivning och byggnation som drabbar de närboende, vill vi främst anföra barnperspektivet som skäl till att inte bebygga den föreslagna marken enligt förslaget. Det finns många andra ytor i närområdet som är bättre lämpade för denna typ av byggnation, exempelvis finns stora ytor av ängsmark som med fördel skulle kunna användas i stället.

- 49 PRIVATPERSON 33
Boende i Sävedalen Med detta mail vill jag framföra min och min sambos åsikt om att Röliden INTE skall bebyggas. Det Sävedalen som jag vuxit upp i för snart 30 år sedan håller på att förvandlas från grönska och fina skogar till bebyggelse och betong!! Nej nej nej. Det räcker med nya konstruktioner, behåll parker och grönska för såväl oss, våra barn och våra djur SAMT sluta dra nya, stora vägar strax inpå våra bostadshus, avgaserna vill behålla långt ifrån våra trädgårdar!
- 50 PRIVATPERSON 34
Boende i Sävedalen Förtätning av bostäder har alltid företräde vid etableringar, när det istället borde vara planeringen och godkännande av trafikströmmarna för det aktuella området!! Jag refererade till detta när det gäller den "fördjupade översiktsplanen för Södra Sävedalen," där Ugglumsleden varit planerad och mängder med utredningar gjorts under ca 70 års tid utan resultat och åtgärdande.



I stället har förtätning och etablering skett av alla stadsdelarna i Södra Sävedalen. Dessa kollossala trafikmängder till och från stadsdelar belastar nu en villagata (Brattåskärsvägen), som tidigare var en liten gata som slutade vid Frejaplan ca 200 m från Göteborgsvägen. Detta är ett resultat p.g.a. fega och bekväma kommunföreträdare. Ett bevis på denna typ av feghet (istället för mod till ett beslut) var när en tidigare S ordf. (Kjellgren) lät hänskjuta ärendet av Ugglumsleden till en folkomröstning som naturligtvis blev vilseledande och inte ledde till någonting. Vi motsätter oss därför denna form av förtätning av bostadsetablering med trafiklösningar som hänskjuts till en oviss framtid, typ Ugglumsleden.

- 51 PRIVATPERSON 35
Boende i Sävedalen
- Jag vill att ni bevarar de stora stenformationerna som bildar en grotta och gångar och klättring för alla barn i området. Hoppas det går att ordna, de är så fina och ovanliga.
- 52 PRIVATPERSON 36
Boende i Sävedalen
- Vi bor på Röliden. Det som berör oss mest är utformningen av gångbanan som kommer att gå upp mot skogen precis intill vår tomtgräns. För att hantera höjdskillnaderna behövs förmodligen en mur mot vår tomt (kommunens ansvar), och vår tomt behöver delvis höjas upp närmast tomtgränsen (vårt ansvar). Så vi kommer att behöva ha kontakt med den person som blir ansvarig för gångbanan. I samband med markberedningen kommer ju en del träd behöva tas ner. Det finns två stora ekar i övre delen av den tillkommande parkytan där gångvägen går upp. En av dessa två ekar bör tas bort så att den kvarvarande eken kan växa fritt. Precis bakom vår tomt finns också två väldigt sneda träd som kan falla ned över stigen som går nord-syd, och som kommunen tidigare lovat att ta bort men det har aldrig blivit gjort. Så de bör också tas bort i samband med övrig avverkning. T-korsningen Röliden-Svalvägen är mer än 90 grader om man från Svalvägen ska svänga in till höger på Röliden. vilket blir den väg som de flesta tar till parkeringsgaraget under de nya husen. Där är ganska trångt idag, så man bör runda av hörnet ca 1 meter för att det ska fungera smidigare i korsningen. De två husens placering, höjd och utförande enligt skisserna som visats tycker vi är mycket bra, och planarbetet verkar vara mycket väl genomarbetat.
- 53 PRIVATPERSON 37
Boende i Sävedalen
- Kommunen har i samförstånd med fastighetsägaren och exploatören JAPE Projekt AB önskemål om att bygga två st femvånings bostadshus på en redan upphöjd plats. Enligt samrådsmötet 20 mars, där undertecknad närvarade, skulle bostadsrätter ca 20-30 st, med parkering under husen byggas. Man hänvisar till Översiktsplanen ÖP Partille 2035 och att detta planförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen. I Översiktsplanen 2035 står på s 6: "En viktig del av förstadens karaktär är ett blandat bostadsutbud. Forskning visar att platser där det finns en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar upplevs som attraktiva". Därmed har ni cementerat att såväl enplanshus som nytt Karlatorn kan platsa in på beskrivningen – varhelst i kommunen. För forskningen visar det – skriver ni. Tillåt oss som bor runt omkring det aktuella området att tvivla å det starkaste åt denna formulering. Våra invändningar: Fem våningar finns inte ens på en mer central plats som Göteborgsvägen vid Sävedalens centrum. Kommunen finner det lämpligt att utföra fem våningar i ett villa- och radhusområde där inget hus ens har tre våningar. Vi önskar inte fler hus samt inte fler våningar än övriga hus då det stör



blickfånget. Höst, vinter, vår kan vi se solen genom trädskronorna. Om husen byggs kommer vi bli drabbade av skugga samt borttagen grönska. Istället för träd ser vi större huskroppar. Inget vi önskar. Att hävda att de nya husen kommer smälta in bra är ett hån mot oss närboende. Se bifogade bilder med försök till inritade hus. Observera att bilden är från 2:a april med solnedgång till höger i träden. Hade det varit februari till mars förstår ni själva att solen går ner än tidigare dvs i vänsteränden av gula huset idag.

Kanske inte rätt proportion på denna animerade bild men man förstår men än väl vad stora höga hus kommer betyda i landskapet, tar bort himmel och solnedgången genom träden samt grönskan.

Att ta bort tio procent av skogen är som att rycka bort 20 m² på 200 m² av någons hus. Klart ingen ställer upp på det – ej heller skogens invånare. Utöver vad som kartlagts i naturvårdsinventeringen vet vi som bor här att Gröngöling är vanligt förekommande, tre st mindre hackspettar, rådjur samt även sett mård samt räva på vår övervakningskamera. Att inskränka deras levnadshabitat kommer naturligtvis påverka dem negativt. Även oss som bor runt omkring skogen och trivs med att se de vilda djuren.

Bergspartierna har jag själv lekt i som barn. Att ta bort dem blir inte samma sak som att försöka lappa och laga sprängresterna som det sades under samrådsmötet. Inte en enda av dessa större block kommer att kunna bevaras. Ingen kranbil kommer kunna lyfta dem – då de är för tunga, för stora och kranbil kommer inte i närheten pga den starkt kuperade terrängen. Det blir med andra ord massor sprängning med vassa kanter som aldrig kan återställas och som barnen snarare kommer skära sig på. Det är våldtäkt på väldigt fina bergpartier som de är idag. Ett så fint lek område med naturliga berg att leka och klättra bland hittar du inte så lättillgängligt idag. Det vore vansinne att spränga bort detta. Se bif bilder men upplevs bäst på plats då det är svårt få med alla dessa bergspartier på ett foto så man förstår omfattningen. Du behöver rent av klättra upp på två av de större partierna för att få överblick.

Vi som bor i närheten är oroade över den sprängningen, med skalv som kan resultera i sättningsskador på våra hus. Det är ju inte bara den synliga stenen utan även en hel del som inte syns. Det är berg i dagen på sista fotot.

De som kommer bo i dessa femvåningshus, på en redan upphöjd plats, kommer se ner på oss som bor runt omkring – vilket inte är trevligt.

Dessutom sänker det värdet på våra hus vilket är oacceptabelt för oss som visste förutsättningarna när vi köpte husen. För i liggande detaljplan får du inte bygga den höjden och inte heller fler hus.

Trafiken kommer öka markant. Med välbärgade bostadsrättsinnehavare (då det blir dyra bostadsrätter) kommer det förmodligen bli 1-2 p-platser per bostadsrätt. På det besöksparkering. På samrådsmötet nämndes 46 p-platser. Det betyder en markant ökning av mängden trafik på Röliden. Just där man ritat infarten ligger Röliden i en kurva med nivåskillnad vilket gör det trafikfarligt. Risk för möte är påtagligt då det vanligen parkeras fordon på gatan. Dvs gatan är mer enfilig där. Det finns även gott om småbarn i området – till och från skola. Mer trafik innebär mer trafikbuller samt risk för påkörningsolyckor. Se bif bild – utfart blir i kurvan med dålig sikt.

Ang förtätning så glömmar man gärna bort hur det påverkar människor.

Förtätning för att det är enklast och billigast för kommunen.

Infrastrukturen finns där redan i form av vägar, vatten, avlopp mm. Vad man inte tänker på är att om det byggs för tätt ökar den psykiska ohälsan. Man går varandra på nerverna när man bor för tätt. Den psykiska ohälsan



mäter du inte lika lätt – men den ökar hela tiden. Bygg hellre på nya områden – så ökar inte ohälsan för att vi bor för tätt.

Förslaget innebär:

- För högt – passar inte in i området – förstör harmonin i ett småhus- och radhusområde
- Grönskan försvinner
- Djurlivet påverkas negativt
- Ger skugga för dem norr, öst och nordöst om
- Tar bort lekomyråden
- Unika sten-, bergsformationer som förstörs
- Sänker värdena på våra fastigheter
- Förstör utsikten från våra hus
- Påverkar vår trivsel genom insyn, buller, trafik, oljud
- Ökad risk för olyckor
- Ökad trafik
- Ökad miljöbelastning (tar skog, kan ta ängsmark istället)
- Ökad ohälsa genom förtätning

Summan

Vi är emot planförslaget. Vi ser gärna att fastighetsägaren rustar upp sin fastighet då den sett sina bättre dagar. Om fastighetsägaren önskar riva och bygga nytt tycker vi att det skall vara till samma storlek och på samma plats. Inte högre, bredare och på fler ställen.

54 NAMNINSAMLING 38
Boende i Sävedalen

Hej,

Härmed inkommer vi med våra synpunkter i ett samlat dokument gällande planerad detaljplan för Röliden i Sävedalen, Ugglum 5:107.

Samtliga utav oss förväntar sig ett föredömligt ställningstagande från kommunen. Dokument med synpunkter och underskrifter finner ni bifogat. Fram till denna tidpunkt är det 73 underskrifter, men ni bör följa upp antal underskrifter som inkommer fortsatt.

Namninsamling för synpunkter av byggnation på Röliden i Sävedalen, Ugglum 5:107 bör tas i beaktning inför beslut. Samtliga underskrifter ska betraktas som skriftliga synpunkter från var enskild person vars underskrift finns med. Återkoppling bör ske till var enskild person vars underskrift finns med.

Vi anser att de planerade 5-våningshusen inte passar in i stadsbilden Sävedalen. De ger skugga för närliggande hus norr, öst och nordöst om. Småhusen i detta område består utav 1 & 2-planshus vilket bör tas i beaktning när man ska föra upp nya byggnader. Arkitekturen för nybyggnationer bör stärka Sävedalens identitet, inte radera den. Man har i den planerade detaljplanen inte tagit hänsyn till varken Sävedalens stadsbild eller hur närliggande hus kommer att påverkas utav byggnationen.

Den planerade nybyggnationen kommer att sänka värdena på våra fastigheter då utsikten från våra hus inte blir den samma. Vi välkomnar att den befintliga fastigheten på Ugglum 5:107 rivs och ersätts med något liknande på dess nuvarande plats. Det är framför allt den föreslagna höjden som är problematisk ur flera perspektiv som vi utvecklar vidare nedan. Vi motsätter oss en så pass stor utvidgning av detaljplanen av följande skäl:



2024-08-09

- Kraftigt minskning av dagsljus/solljus under hela året, men framför allt under de årstider då skogen är avlövad
- Ökad trafik
- Försämrade trafiksäkerhet, och ökad utsatthet för barn och ungdomar i synnerhet
- Försämrade miljö och hälsa, och ökad utsatthet för barn och ungdomar i synnerhet
- Kraftigt ökad insyn som inkräktar på vårt privatliv och integritet
- Påverkan av sprängningsarbetet
- Värdeminskning på vår fastighet och område
- Mark nedanför planerad trädfällning är redan sank, och trädfällning i den grad ökar risken markant för nedanliggande fastigheter
- Naturområdet som idag har ett väldigt rikt djurliv kommer få ett förändrat och avsevärt försämrade natur och djurliv

Vi noterar att solstudien finns i två olika versioner och att det finns en diskrepans i informationen mellan dessa. Vilken studie är korrekt? Är någon av dem korrekt. Det är ytterst anmärkningsvärt att kommunens planhandläggare inte kvalitetssäkrar dokumentation av så pass viktig karaktär som tillgängliggörs för allmänheten, och som dessutom används som beslutsunderlag för förändring av en detaljplan.

Även efter att kommunens planhandläggare skriftligen blivit informerade om att något inte stämmer med solstudierna ligger dessa fortfarande kvar på hemsidan. Vi har också uppmärksamats om att en av våra närmaste grannar, blev missade i det informationsutskick som gick ut till berörda sakägare för det aktuella förslaget. Även här är det anmärkningsvärt att dokumentation inte kvalitetssäkras och processer inte efterlevs. Med hänsyn till dessa tre kvalitetsbrister känner vi inte att informationen som tillgängliggjorts är tillförlitliga. Det kan finnas fler och allvarigare brister som vi som privatpersoner inte kan identifiera. Av den anledningen vill vi att all dokumentation granskas och kvalitetssäkras av extern part, och läggs upp för ett nytt samråd. Vill du vara med och tycka till om ovanstående synpunkter, skriv under. Denna namninsamling kommer att skickas till kommunen 2023-04-30, senast 23:59.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Laura Santana Herasme
Planarkitekt

Hanna Areslätt
Planeringschef

BILAGA
Lst yttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum
2023-04-20

Ärendebeteckning
402-9704-2023

Partille kommun
kommunstyrelseforvaltningen@partille.se
Ert dnr KS/2020:636

Förslag till detaljplan för bostäder vid Röliden, Ugglum Sävedalen, Partille kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-01-18 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen
(PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planområdets förutsättningar för att kunna förtäta anses som goda. Komplettering med 20-30tal bostäder i form av två flerbostadshus i ett område som huvudsakligen har enbostadshus och radhus, är bra. Länsstyrelsen ser det positivt att förslaget visar ambition att gestalta och anpassa de tillkommande husen till området samt säkra allmänhetens tillgänglighet till närliggande naturområdet.

Däremot har planförslaget inte berört huruvida planförslaget påverkar miljökvalitetsnormer MKN för vatten. Detta behöver kompletteras till detaljplanehandlingarna innan granskningen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvalitén inom de vattenförekomster som kan beröras av plan-

området samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten.

Planförslaget ska redovisa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Det vill säga, hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

I planhandlingarna ingår en dagvattenutredning som har tagits fram (Norconsult, 2022-11-18) och påverkan på MKN resoneras i detta. Dock en redovisning i planbeskrivning samt genomförande beskrivning saknas.

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljökvalitetsnormer för vatten(MKN) (MB 5 kap)

Enligt den utförda skyfall och dagvattenutredningen(Norconsult 2022-11-18) planförslaget inte försämrar miljökvalitet för vatten jämfört med den befintlig. Det motiveras i utredningen att det tillkommande bebyggelsen inte kommer att leda till en ökad belastning på recipienten Sävån - Olskroken till Brodalen. För hantering av rening och fördröjning av dagvatten inom området, förespråkas någon form av gröna tak/regnbäddar/makadamdiken. Det anges i utredningen att om dessa åtgärder genomförs, kommer erforderlig fördröjning att uppnås och föroreningsbelastningen att minska jämfört med idag för alla föroreningar utom krom och benso(a)pyren.

För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av påverkan av MKN vatten behöver en större del av dagvattenresonemanget och beskrivningen av recipienten lyftas in i planbeskrivningen. Detta behövs också för att planbeskrivningen på ett erforderligt sätt ska kunna fungera som vägledande vid framtida bebyggelse av planområdet. En tydlig

bedömning ska också göras i planbeskrivningen avseende om MKN vatten kan påverkas negativt av planförslaget.

Dagvatten

Dagvattenutredning visar att de två föroreningar (Cr och BaP) som i dagsläget kommer att öka från planområdet, jämfört med nuvarande markanvändning. Dessa två ämnen som är utpekade inom de särskilda påverkanskällorna som kan riskera sänka kvalitetsstatus för recipienten. Därför ser Länsstyrelsen negativt på att föroreningarna tillåts öka. Det har bedömts dock som låg risk att Säveån påverkas negativt i nuläget. Det är viktigt att det dagvattenresonemang som lagts fram faktiskt implementeras vid planens genomförande för att inte få en negativ påverkan.

Vid fortsatt planarbete ska särskilt fokus ligga på att säkerställa att höjdsättningen inom området leder dagvatten som ska renas till de planerade dagvattenlösningarna. I det förslag som är framlagt i nuläget är det inte tydligt hur dagvattnet ska ledas till de planerade dagvattenlösningarna. Det finns visserligen mycket plats att placera dagvattenlösningar men relativt begränsad plats där det är möjligt att leda vatten till lösningarna. Länsstyrelsen förespråkar att det reserveras plats på plankartan för att säkerställa att de planerade anläggningarna kan anläggas. Om plats inte reserveras önskar Länsstyrelsen svar på hur det säkerställs att lösningarna implementeras.

Utöver det behöver även säkerställa att befintligt dagvattensystem är dimensionerat för att motta dagvatten från planområdet och att påkopplingen inte kommer att leda orenat dagvatten breddas någon annanstans.

Har kommunen vid bedömningen att gröna tak kan användas som hantering för dagvattenlösning, kan leda till en ökning av näringstillförseln till dagvattnet?

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma om att det i tabell 3 i dagvattenutredningen ser ut att fattas värden för den framtida markanvändningen för att summeringen ska gå ihop.

Skyfall

Den genomförda skyfallsanalysen för planområdet visar att det finns goda förutsättningar för att hantera konsekvenserna av ett skyfall. Rekommendationer ges gällande en genomtänkt höjdsättning av mark och placering av byggnader för att säkerställa att vatten vid ett skyfall kan avledas på ett kontrollerat sätt. Länsstyrelsen vill enbart hänvisa vikten av att dessa rekommendationer följs i det fortsatta planarbetet och

vägleder vid genomförandet av planen. Då kan konsekvenserna av ett skyfall blir hanterad i tillräcklig omfattning för denna detaljplan.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap. att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Allmänna intressen

Buller och vibrationer

Vid byggandet av bostäderna i detaljplanen kommer det eventuellt behöva sprängas en del då området är kuperat, sprängning, buller och vibrationer till befintliga bostäder behöver hanteras i planärendet.

Gestaltad livsmiljö

Kommunen har på ett bra sätt beskrivit hur gestaltningen av den kompletterande bostäder ska anpassas till både den befintliga bebyggelsen och det naturområdet som den kommande bebyggelsen knutas an till. Hur den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras och tryggheten och tillgängligheten till allmänheten som vistas i intilliggande naturområdet. Dessutom säkerställts utformning genom planbestämmelser på plankartan hur de flerbostadshusen ska utformas.

I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas och utvecklas i planen med genomarbetade principer och utgångspunkter för gestaltningen. .

Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

T. ex. parallella eller efterföljande provningar som krävs enligt Miljöbalken 11 kap. (vattenverksamhet)

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningar för vatten, miljö samt enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande.

Beslutet har fattats av arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa.

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:

sgi@swedgeo.se

trafikverket@trafikverket.se

Länsstyrelsen/

Vattenavdelningen: josefin.dannerstedt@lansstyrelsen.se

Miljöskyddsavdelningen: robert.ernstsson@lansstyrelsen.se

Enheten för samhällsskydd och beredskap: linda.tofeldt@lansstyrelsen.se

Funktionschef Plan och bygg: nina.kiani.janson@lansstyrelsen.se

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010-224 40 00 eller via e-post vastragotaland@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 9704-2023 i ämnesraden för e-post.