

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR GRUPPBOSTAD VID SMEDJEGÅRDSVÄGEN, LEXBY



Granskningshandling
Upprättad 2025-12-16
Diarienummer KS/2023:826

Vad är en planbeskrivning

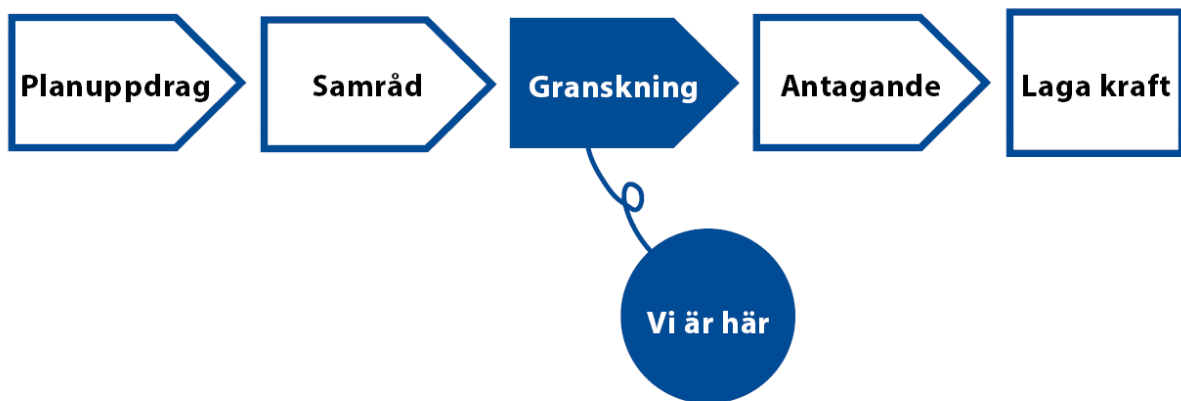
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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

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

Planprocess

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





Ärendeinformation

| | |
|-----------------------|--|
| Namn | Grubbostad LSS vid Smedjegårdsvägen, Lexby |
| Diarienummer | KS/2023:826 |
| Kommundel | Lexby |
| Kommun | Partille kommun |
| Län | Västra Götaland Län |
| Planförfarande | Utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) |
| Beslut om planuppdrag | Kommunstyrelsen, 2024-03-06, §39 |
| Beslut om samråd | Kommunstyrelsen, 2024-03-06, §39 |
| Beslut om granskning | Kommunstyrelsen, 2024-03-06, §39 |
| Beslut om antagande | Kommunfullmäktige |
| Preliminär tidplan | Samråd Kvartal 2 2025 Granskning Kvartal 4 2025 Antagande Kvartal 2 2026 |

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

Handlingar som omfattar detaljplanen

| | |
|--------------------------|--|
| Planhandlingar | Plankarta inkl. illustration och grundkarta, 2025-12-16 Planbeskrivning (denna handling), 2025-12-16 Fastighetsförteckning, 2025-11-11 Undersökning om betydande miljöpåverkan (checklista), 2025-12-16 Samrådsredogörelse, 2025-12-16 |
| Utredningar och underlag | Dagvatten- och VA-utredning, Bjerking, 2025-11-28 PM Geoteknik, Geotechnica, 2025-09-11 Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Geotechnica, 2024-12-06 Miljöteknisk undersökningsrapport, Geotechnica, 2024-12-06 Miljöteknisk undersökningsrapport Kompletterande provtagning, Geotechnica, 2025-07-02 Påverkan på fladdermöss, Svensk Naturförvaltning, 2024-10-17 |

Innehåll

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Inledning | 6 |
| 1.1. | Syfte..... | 6 |
| 1.2. | Bakgrund..... | 6 |
| 1.3. | Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden | 7 |
| 1.4. | Planförslag i korthet..... | 7 |
| 1.5. | Genomförandetid..... | 9 |
| 2. | Planeringsförutsättningar | 9 |
| 2.1. | Tidigare ställningstagande..... | 9 |
| 2.1.1 | Översiktsplan..... | 9 |
| 2.1.2 | Gällande detaljplan..... | 9 |
| 2.1.3 | Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000 | 10 |
| 2.2. | Områdets förutsättningar | 10 |
| 2.2.1 | Mark och natur | 10 |
| 2.2.2 | Befintlig bebyggelse och kulturmiljö..... | 11 |
| 2.2.3 | Fornlämningar | 14 |
| 2.2.4 | Trafiksystem och tillgänglighet..... | 14 |
| 2.2.5 | Teknisk försörjning | 14 |
| 3. | Planförslag | 15 |
| 3.1. | Utformning..... | 15 |
| 3.1.1 | Bebyggelse | 15 |
| 3.1.2 | Friytor och rekreation..... | 16 |
| 3.1.3 | Trafik | 16 |
| 3.2. | Utredningar | 17 |
| 3.2.1 | Dagvatten- och VA | 17 |
| 3.2.2 | Markföroreningar | 25 |
| 3.2.3 | Geoteknik..... | 27 |
| 3.2.4 | Påverkan på fladdermöss | 28 |
| 3.3. | Motiv till reglering | 30 |
| 3.3.1 | Användning av mark och vatten..... | 30 |
| 3.3.2 | Egenskapsbestämmelser | 31 |
| 4. | Genomförande..... | 33 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.1. | Mark- och utrymmesförvärv | 33 |
| 4.1.1 | Rätt till inlösen | 33 |
| 4.2. | Fastighetsrättsliga frågor | 34 |
| 4.2.1 | Förändrad fastighetsindelning | 34 |
| 4.2.2 | Rättigheter..... | 34 |
| 4.3. | Tekniska frågor..... | 35 |
| 4.3.1 | Tekniska åtgärder..... | 35 |
| 4.3.2 | Utbyggnad allmän plats | 36 |
| 4.3.3 | Utbyggnad vatten och avlopp | 37 |
| 4.4. | Ekonomiska frågor..... | 37 |
| 4.4.1 | Planavgift | 37 |
| 4.4.2 | Bygglovsavgift | 37 |
| 4.4.3 | Förrättningskostnader..... | 37 |
| 4.4.4 | Exploateringskostnader | 37 |
| 4.4.5 | Anslutningsavgift för övrig teknisk försörjning | 37 |
| 4.4.6 | Drift allmän plats..... | 37 |
| 4.4.7 | Drift vatten och avlopp..... | 38 |
| 4.5. | Organisatoriska frågor | 38 |
| 4.5.1 | Huvudmannaskap | 38 |
| 4.5.2 | Markanvisningsavtal | 38 |
| 4.5.3 | Marköverlåtelseavtal..... | 38 |
| 4.5.4 | Exploateringsavtal | 39 |
| 4.5.5 | Tidplan | 39 |
| 5. | Konsekvenser och överväganden..... | 39 |
| 5.1. | Lämplighetsbedömning | 39 |
| 5.2. | Nollalternativ..... | 40 |
| 5.3. | Sociala konsekvenser..... | 40 |
| 5.4. | Ekonomiska konsekvenser | 41 |
| 5.5. | Miljökonsekvenser | 42 |
| 5.5.1 | Undersökning om betydande miljöpåverkan | 42 |
| 5.5.2 | Miljökvalitetsnormer (MKN)..... | 42 |
| 6. | Medverkande | 45 |

1. Inledning

1.1. Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnationen av en ny gruppbostad. Vidare är syftet att säkerställa kopplingar för allmänheten förbi området till och från närliggande bostadsområde, samt säkerställa en ny serviceväg till befintlig dagvattenanläggning.

1.2. Bakgrund

Kommunen har skyldighet att tillhandahålla bostad med särskild service (BmSS) till personer med fysiska och psykiska funktionsvariationer. Gruppbostad är en form av bostad med särskild service där fast bemanning för omvårdnad ingår. Boendeformen innebär att bostaden ska vara fullvärdig och ses som den enskildes privata och permanenta hem. Omvårdnad ska ges utifrån individuella behov och önskemål med syfte att tillförsäkra den enskilde goda levnadsvillkor.

Idag råder ett underskott av boenden med särskild service i Partille kommun och bedömningen är att det finns ett ökat behov av boendeplatser i framtiden. Med bakgrund till detta beslutade Kommunstyrelsen 6 mars 2024 § 39 att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett planförslag för en ny gruppbostad vid Smedjegårdsvägen, Lexby och att genomföra samråd och granskning av planförslaget samt att undersöka en alternativ plats där barn och vuxna som bor i området fortsatt får tillgång till en nära belägen vistelse- och aktivitetsyta.

1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

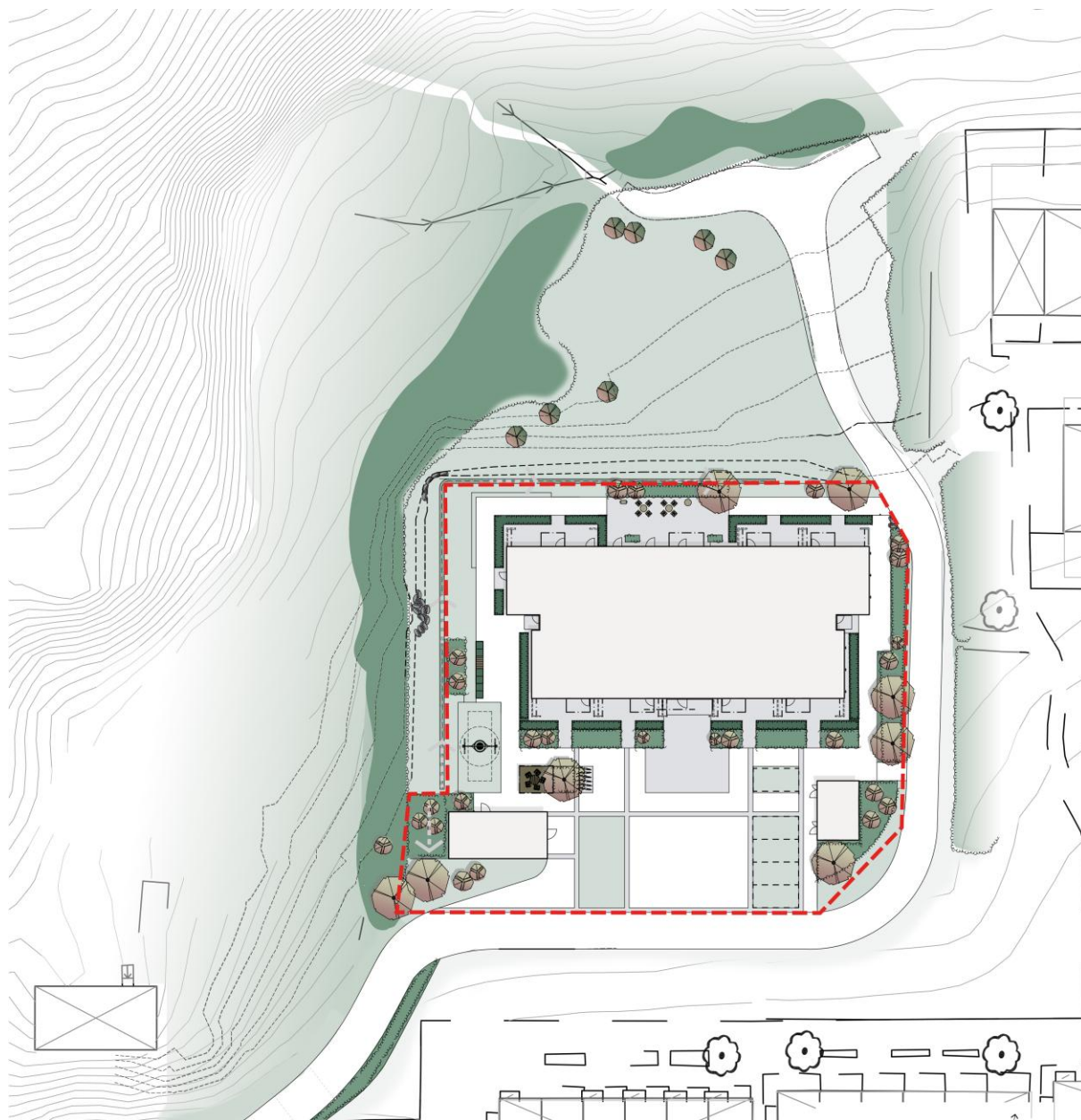
Planområdet är cirka 6 000 kvadratmeter och ligger inom fastigheten Lexby 1:94, i anslutning till ett befintligt bostadsområde nordöst om Smedjegårdsvägen i Lexby. Fastigheten ägs av Partille kommun.



Figur 1. Den röda markeringen utgör ungefärligt läge för planområdet.

1.4. Planförslag i korthet

Planförslaget möjliggör för gruppbofastad inom fastigheten Lexby 1:94, vidare säkerställs kopplingar för allmänheten att kunna passera runt området. Gruppbofastaden planeras inrymma sju lägenheter i ett plan med tillhörande ytor för utomhusvistelse och trafikangöring. Huvudbyggnadens fotavtryck regleras till en största byggnadsarea om 620 m² och den maximala nockhöjden regleras till 7 meter. Utöver byggrätt för huvudbyggnad möjliggörs byggnader som kompletterar huvudbyggnaden upp till en byggnadsyta om 100 m². En mindre väg planeras på parkmark i anslutning till avsatt yta för gruppbofastaden. Vägen kommer att fungera som serviceväg för underhåll av befintlig dagvattenanläggning i norr. Vidare kommer servicevägen kunna användas som gångväg för allmänheten, som exempelvis kan promenera förbi området.



Figur 2. Situationsplan som visar tänkt utformning. Streckad röd linje visar planerad kvartersmark.

1.5. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplan och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger.

2. Planeringsförutsättningar

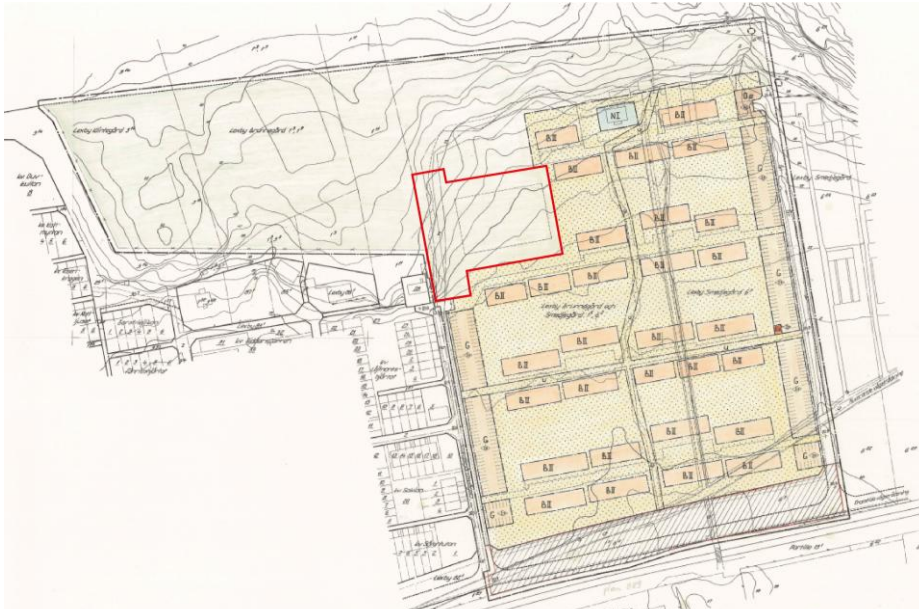
2.1. Tidigare ställningstagande

2.1.1 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ÖP2035 är området utpekad som Blandstad – Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen.

2.1.2 Gällande detaljplan

Området är sedan tidigare planlagt som PARK i detaljplan Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Partille kommun (352 D) som vann laga kraft 15 juni 1966. Planens genomförandetid har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare del av detaljplan 352 D att gälla inom aktuellt planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför.



Figur 3. Gällande detaljplan 352 D med ungefärlig markering av aktuellt planområde i rött.

2.1.3 Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000

Området omfattas inte av något riksintresse, strandskydd eller Natura 2000.

2.2. Områdets förutsättningar

2.2.1 Mark och natur

Natur

Marken inom planområdet består av en öppen yta med grusplan. Väster och norr om planområdet finns ett skogsområde som utgörs av en lövblandskog med varierande slutenhet och som ligger i, och nedanför, en lägre bergsrygg. Området ligger precis nedanför Ulvåberget. I den södra delen av skogsområdet domineras trädsnittet av asp, björk, ek och gran. I den norra delen dominerar ek och tall. Spritt i skogen växer även bok, ask, skogsalm, fågelbär, sälg, lönn och lärk. En stig löper genom skogen och mot den öppna marken växer ett buskskikt av lövuppslag i form av asp.

Mellan skogsområdet i norr och planområdet finns en gräsyta som historiskt har använts som jordbruksmark, likt övriga delar av planområdet.



Figur 4. Vänster bild är vy mot planområdet från syd. Höger bild är vy mot planområdet från nordväst.

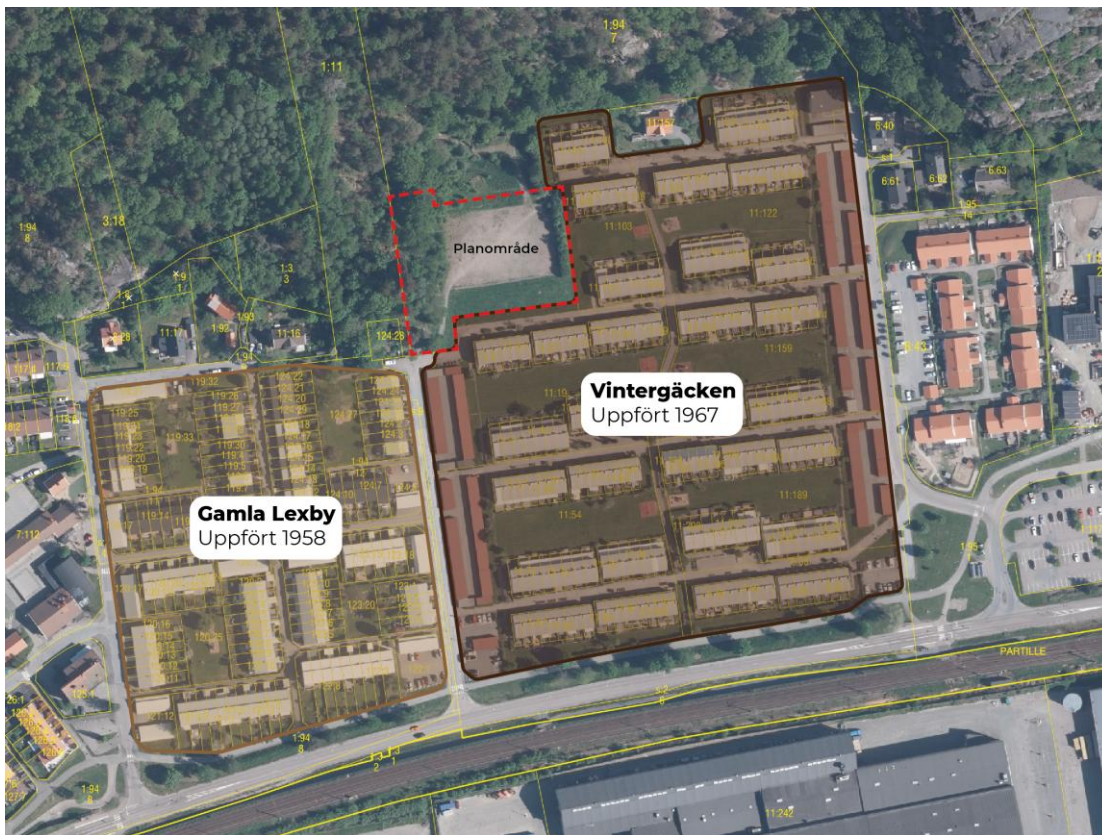
Ett PM avseende påverkan på fladdermöss har tagit fram som underlag till planförslaget (Svensk Naturförvaltning AB, 2024). Eftersom fladdermöss har konstaterats i området och skogsområdet vid planområdet är en lämplig miljö för fladdermöss görs antagandet att fladdermöss finns i området och att de nyttjar strukturer i området som vilo- och eller yngelplats (vilket dock inte konstaterats).

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom området består främst av postglacial- och glacial lera. Delar ligger inom aktsamhetsområde för skred. En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen vilket beskrivs under rubrik 3.2.3 Geoteknik.

2.2.2 Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

I anslutning till planområdet ligger Lexby Radhusområden som består av två olika områden uppförda under 1950- och 60-talet. Lexby Radhusområden är utpekade som *Äldre objekt och miljöer med höga bevarandevärden* i Partille kommuns program för bevarande och utveckling (2002).



Figur 5. Byggår för närliggande radhusområden.

Gamla Lexby radhusområde

Det första området, Gamla Lexby, stod klart 1958 och var kommunens första stora, sammanhängande radhusområde.

Radhusområdet består av 106 bostäder fördelade på 16 radhuslängor i olika längder. Radhusen är grupperade i fyra kvarter som bildar inre, bilfria och grönskande gårdar. Radhusen har ett tidstypiskt

uttryck för sent 50-tal/tidigt 60-tal med bärande gavel och mellanväggar i vitmålade lättbetongblock, fönster i varierande höjd ofta placerade i band, fasader i fjällpanel med smala panelbredder samt flacka asymmetriska sadeltak. Mot den offentliga gatusidan dominerar de tidstypiska fjällpanelerna målade i mörkare, mustigt röda eller mer ljusstelliga rosa, blå, gula och gröna kulörer.

I de flackare partierna närmast Lexbyvägen är enhetligheten större inom varje radhuslänga - målade i olika nyanser av samma färg; röd, ljusblå, gul. I de övre delarna av området där topografin stiger och husen trappar uppåt är också färgsättningen inom varje radhus betydligt mer varierande - allt från ljusgult till ljusgrönt, grått, blått och beige. Ett genomgående drag är att fönster- och dörrfoder är målade i vit kulör, även om det förekommer att de är målade i fasadens kulör. Genom åren har flera hus inom varje radhuslänga fått ändrad färgsättning.



Figur 6. Radhus längs med Smedjegårdsvägen. Flacka sadeltak med asymmetriska fall. Fasader i liggande panel. Gavelsidor i vitmålade lättbetongblock.

Vintergäcken

Det andra området, Vintergäcken, stod klart 1967 och var kommunens andra stora sammanhängande radhusområde. Området är känt som ett gott på exempel på bostäder som byggdes under denna tid och fick en premiering i tidskriften *Bo Bättre* för dess kvaliteter.

Radhusområdet består av totalt 212 bostäder där byggnadskropparna grupperats i öst-västlig riktning längs fyra inre gågator. Gågatorna är belagda med smågätsten och har centrala planteringar. Stråken flankeras av de tätt uppradade radhusen enhetligt uppförda i två våningar. De bärande gavel- och mellanväggarna i betong styr rytmiken i fasaden och indelar, liksom Gamla Lexby, bostäderna från varandra.

Under det utdragna flacka sadeltaket är de inbyggda balkongerna placerade i hela lägenhetens längd, vettande mot söder. Balkongfronterna är enhetliga i täta stående bräder och ett räcke i trä. Fönstren är placerade i band och ger goda ljusinsläpp till husen. Mot norr är det mer slutna fasader med färre och mindre fönster än mot söder, och den liggande fjällpanelen är dominerande. Fasader och balkongfronter är till största delen fortfarande målade i röd kulör, men några hus har sekundärt målats om i mörkblått. Andra gemensamma drag med Gamla Lexby är de flacka asymmetriska sadeltaken som gjort att det vunnits mer höjd på andra våning samt gett en större variation mot gågatan.

Bottenvåningens vardagsrum vettande mot trädgården har fasader i liggande fjällpanel och ett övre fönsterband med fönster i varierande bredd och höjd. I mitten av väggpartiet sitter fönsterdörren, i ursprungligt utförande har den en övre glasning och nedre bröstning av fjällpanel målade i vitt. Bottenvåningens kök vetter mot gågatan, fasaden upptas av ett dörrblad inramat av en farstukvist (tillkommen i senare tid) samt ett enkelt fönsterband med tre fönster och en nedre bröstning i samma utförande som fasaden. I många fall är entrépartier välbevarade i form av ett dörrblad utfört i liggande spontning, oftast målat i mörkbrun eller vit kulör, samt ett sidoljus med mörkbrunt målade, vertikala ribbor för insynsskydd.



Figur 7. Radhus inom Vintergäcken. Flacka sadeltak med asymmetriska fall. Fasadmaterial i rödfärgad fjällpanel och gavelsidor i vitmålad betong.

2.2.3 Fornlämningar

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

2.2.4 Trafiksystem och tillgänglighet

Detaljplanen ligger i en nordlig förlängning av Smedjegårdsvägen, som är en lokal bostadsgata som leder till ett radhusområde och hastigheten är låg. Gatan kopplar an till Lexbyvägen som är en huvudgata där det går busstrafik. Längs med gatan finns smala gångbanor på båda sidor och cykel hänvisas till blandtrafik. Det finns garageuppfarter i direkt anslutning till gatans västra sida och flertalet in- och utfarter till parkeringsanläggningar på båda sidor av vägen. I norr där Smedjegårdsvägen tar slut finns en vändplats och därifrån tar en smal grusväg vid, vilken används som serviceväg samt gångväg.

Området är beläget i dalgången längs med Sæveån och är därför inte märkbart kuperad. Längs med Lexbyvägen finns en busshållplats ”Lexby” vilken trafikeras av buss 519 som går mellan Jonsered och Partille centrum. Under rusning går den med 10 – 20 minuters trafik och övrig tid med 30 minuters trafik. Gångvägen från planområdet till hållplatsen är ca 400 meter och det finns en gångbana hela vägen.

2.2.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningsnät för dagvatten, spillvatten och vatten finns i närområdet. Söder om planområdet, i Smedjegårdsvägen, ligger en spillvattenledning 225 betong och en vattenledning 110 PE. Dessa förutsätts vara lämpliga anslutningspunkter för ledningar från planområdet. Avvattning av planområdet sker genom tre dagvattenbrunnar och leds till en 400 betong ledning. Dagvatten från området norr om planområdet samlas upp i en trumma och leds via den kommunala dagvattenledningen 400 betong, som ligger öster om planområdet, vidare österut mot Nygårdsvägen. Vid Nygårdsvägen leds dagvattnet i en större dagvattenledning, 600 betong.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns i Mellby, cirka 1 kilometer från planområdet. Väldimensionerade avfallsutrymmen, som motsvarar behovet för att kunna mellanlagra avfall enligt gällande tömningsintervaller, behöver inrymmas i planerad verksamhet.

Ei

Det bedöms finnas kapacitet för elförsörjning i närliggande nätstation.

3. Planförslag

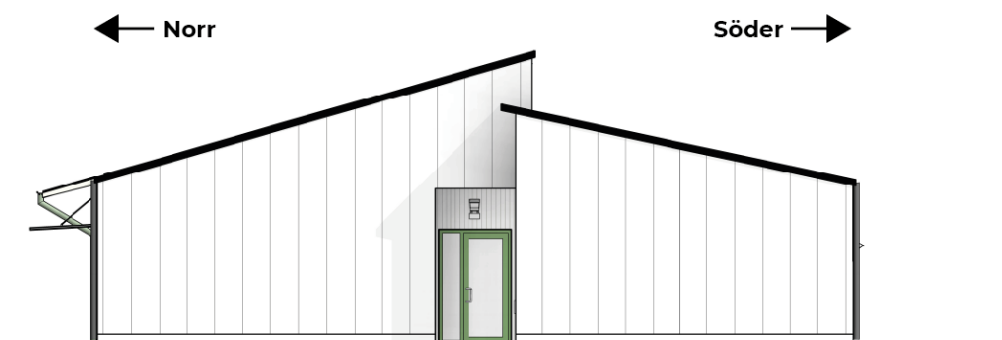
Planförslaget möjliggör för gruppbofastad inom fastigheten Lexby 1:94, vidare säkerställs kopplingar för allmänheten att kunna passera runt området. Gruppbofastaden planeras inrymma sju lägenheter i ett plan med tillhörande ytor för utomhusvistelse och trafikangöring. Huvudbyggnadens fotavtryck regleras till en största byggnadsarea om 620 m² och den maximala nockhöjden regleras till 7 meter. Utöver byggrätt för huvudbyggnad möjliggörs byggnader som kompletterar huvudbyggnaden upp till en byggnadsyta om 100 m². En mindre väg planeras på parkmark i anslutning till avsatt yta för gruppbofastaden. Vägen kommer att fungera som serviceväg för underhåll av befintlig dagvattenanläggning i norr. Vidare kommer servicevägen kunna användas som gångväg för allmänheten, som exempelvis kan promenera förbi området.

3.1. Utformning

3.1.1 Bebyggelse

Byggnadsvolymen är tänkt att utgöras av en relativt långsträckt enplansbyggnad, och förhåller sig på så vis till omgivande volymer i området. Byggnaden delas upp i två volymer, där den främre delen i södergående riktning underordnar sig både horisontellt och vertikalt. Taken liknar omgivande bebyggelse genom att utformas med så kallat dubbelt pulpettak och är klädda i målad plåt i annan kulör än fasaden. Till skillnad från omgivande bebyggelse har dock planförslaget den lägre delen av taket i södergående riktning, vilket bedöms vara välgörande för upplevelsen av byggnadsvolymen i förhållande till närområdet. Fasaden kläs med skivor av fibercement. Dessa är underhållsfria och har en genomfärgad yta med en något skiftande textur.

Utvändiga tillägg som pergola, skärmtak och komplementbyggnader kan med fördel utföras i trä.



Figur 8. Illustration av gavelmotivet på planerad gruppbofastad, sett från väster. Byggnaden anpassas till omgivande radhusbebyggelse avseende takutformning och ett enhetligt fasaduttryck på gavlarna.

3.1.2 Friytor och rekreation

För att säkerställa kopplingar för allmänheten genom området planläggs ytan runt gruppboenden som allmän plats PARK. Inom denna del kommer en mindre väg att uppföras, vilken ska kunna nyttjas både som serviceväg för den befintliga dagvattenanläggningen i norr samt som gångbana för allmänheten. Grönytan och skogsområdet i väster och norr, som används för rekreation, lämnas utanför planområdet men kommer fortsatt vara tillgängligt för allmänheten och är sedan tidigare planlagt som PARK i den gällande detaljplanen 352 D.



Figur 9. Karta som visar allmänhetens möjligheter att passera förbi området.

3.1.3 Trafik

En dubbelriktad lokalgata planeras i nordlig förlängning av Smedjegårdsvägen. Gatan blir 5 m bred och utan gångbana. Biltrafiken på denna gata kommer att ha låg hastighet och den enda trafik som alstras är den som sker till och från den planerade gruppboenden. Förbi området föreslås en serviceväg för att behålla de trafikfunktioner som finns där idag. Servicevägen kan även nyttjas för allmänheten till fots. För att säkerställa att annan biltrafik inte kör upp här föreslås en vägbom. De befintliga gatorna i närområdet förändras inte.

Kraven för bilparkering inklusive parkering för rörelsehindrade uppfylls enligt kommunens parkeringsnorm. Färdtjänst och avfallsfordon kan ställa upp på vändplanen, vilken även är stor nog för dessa fordon att vända på. Det planeras ingen gångbana längs med den nya gatan i förlängningen av Smedjegårdsvägen, eftersom biltrafiken som alstras här avses hålla låg hastighet och vara begränsad till gruppboenden. Ur ett tillgänglighetsperspektiv vore det bra att ha en gångbana i anslutning till gruppboenden, men eftersom merparten av de boende antas använda färdtjänst till och från gruppboenden anses föreslagen gata hålla en acceptabel standard.

Bedömningen är att antal trafikrörelser kommer vara låg eftersom de boende inte kommer att ha några egna bilar. Inom den planerade gruppboenden kan det finnas behov av färdtjänst, vilket innebär viss trafikrörelse vid hämtning och lämning (vardagar cirka 09:00 och efter 15:00). Varuleverans förväntas ske cirka 1 gång/månad. Bemanning av personal kommer finnas dygnet runt, vid skiftbyte kan det ske viss trafikrörelse.

Alternativ väg för räddningstjänst

Enligt kommunens skyfallskartering, som redovisar maximala vattendjup vid höga flöden, kan Lexbyvägen översvämmas med ett djup upp mot 1–2 meter (se dagvattenutredning). Det innebär att framkomligheten vid dessa tillfällen kan vara begränsad. Som alternativ väg till planområdet kan infarten via Västergårdsvägen nyttjas. För större fordon, exempelvis brandbil, kan därefter Lillegårdsvägen användas för att nå Smedjegårdsvägen. Denna väg har dock utplacerade betongsuggor för att undvika genomfartstrafik. Dessa behöver därför flyttas vid utryckning alternativt att de byts ut mot en bom som räddningstjänsten har nyckel till. För mindre fordon kan vid behov GC-vägen längs Lexbyvägen nyttjas.



Figur 10. Karta över alternativa vägar till planområdet.

3.2. Utredningar

3.2.1 Dagvatten- och VA

En dagvatten- och VA-utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Bjerkning, 2025-11-28).

Befintlig avrinning

Planområdet tillhör ett större avrinningsområde som avrinner ner mot Sävån. Avrinningsområdet är ca 1 km² stort och består till stor del av kuperad skogsmark och bostadsområde. Avrinningsområdet som avrinner mot planerat planområde är ca 4,12 ha stort. Norr om planområdet i angränsning till naturmarken finns en trumma som tar emot vatten från den kuperade skogsmarken, som lutar ner mot planområdet. Från trumman avleds vattnet i befintligt ledningsnät. När trumman bräddar så avrinner vattnet ner över planområdet, mot bostadsområdet och Lexbyvägen.



Figur 11. Bild till vänster visar avrinningsområde som rinner in i planområdet utifrån. Bild till höger visar trumman som avleder vatten till ledningsnätet.

Befintligt ledningsnät och teknisk avrinning

Kommunala ledningsnät för dagvatten, spillvatten och vatten finns i närområdet. Söder om planområdet, i Smedjegårdsvägen, ligger en spillvattenledning 225 betong och en vattenledning 110 PE. Dessa förutsatts vara lämpliga anslutningspunkter för ledningar från planområdet.

Avvattning av planområdet sker genom tre dagvattenbrunnar och leds till en 400 betong ledning. Dagvatten från området norr om planområdet samlas upp i en trumma och leds via den kommunala dagvattenledningen 400 betong, som ligger öster om planområdet, vidare österut mot Nygårdsvägen. Vid Nygårdsvägen leds dagvattnet i en större dagvattenledning, 600 betong.

Föreslagen hantering

Dagvattenåtgärder föreslås i enlighet med Partille kommuns dagvattenstrategi. Fördröjningskravet har dock höjts till att en fördröjning ska anordnas för 30-årsregn i stället för ett 20-årsregn efter önskemål

från Partille kommun. Dimensionering av föreslagen hantering, reningseffekter och principlösningar för de föreslagna åtgärderna beskrivs kortfattat i detta avsnitt. Dimensioner och förslag till placering av de föreslagna dagvattenåtgärderna redovisas även i Bilaga 2. Placeringarna på dagvattenlösningarna är ett förslag och kan flyttas vid behov när noggrannare höjdsättning är satt. Det viktiga är att kapaciteten och funktionen på åtgärderna bibehålls. Dagvattenåtgärderna behöver även vara täta på grund av de höga grundvattennivåerna som har mätts i den geotekniska undersökningen. För att inte riskera att vatten ska ställa sig kring de planerade byggnaderna bör höjdsättningen på marken planeras med en lutning på 1:20 de tre första metrarna från fasad. Det motsvarar en lutning på ca 5%. Detta enligt rekommendationer från Boverket. Det är även viktigt att höjdsättningen på mark gör det möjligt för vattnet att avrinna till planerade dagvattenlösningar, där det sedan fördröjs innan det rinner vidare till ledningsnätet. De föreslagna dagvattenåtgärderna dimensioneras efter att fördröja och rena ett planerat 30-årsregn ner till ett befintligt 30-årsregn, vilket motsvarar ca 35 m³ dagvatten.

Kvartersmark

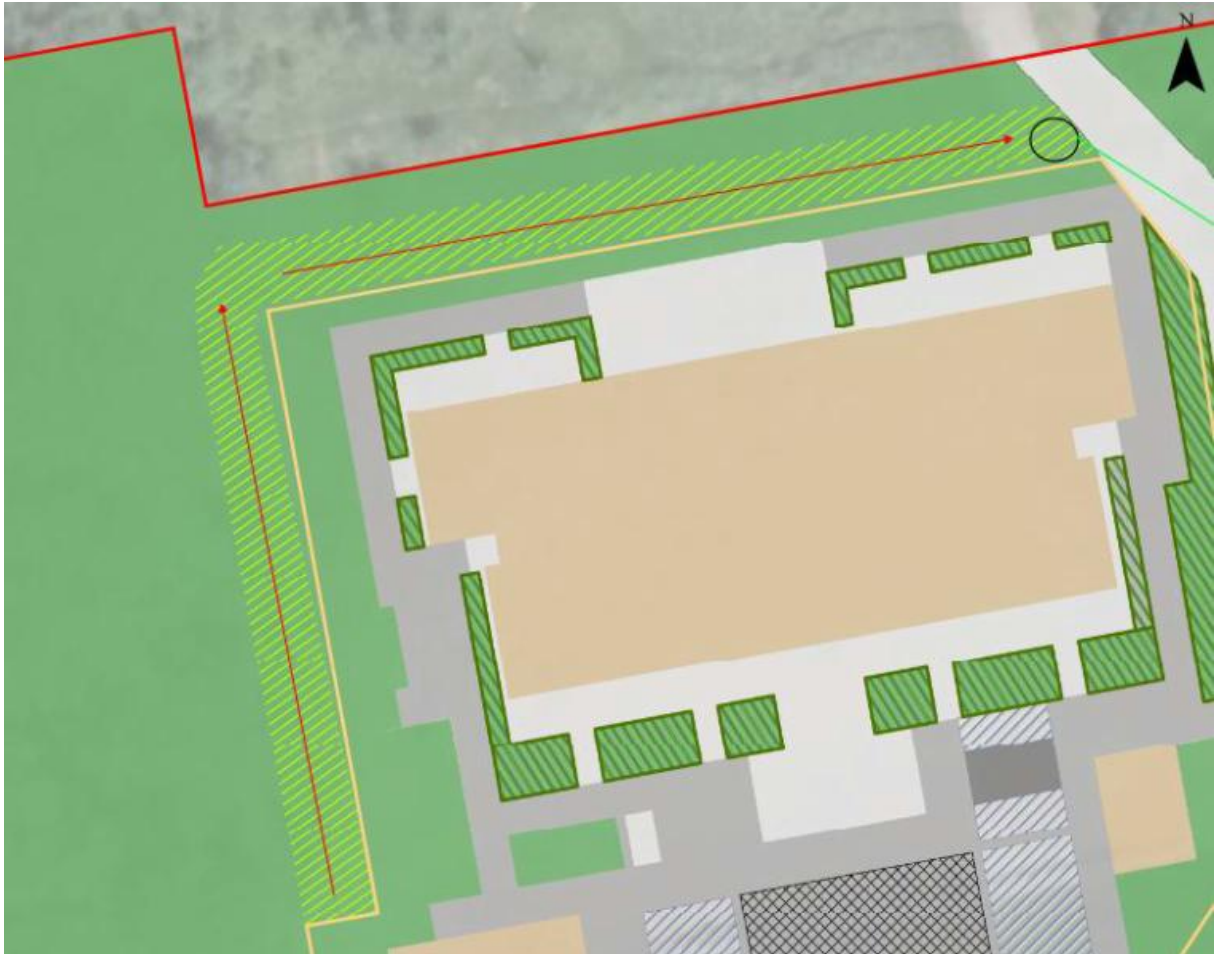
Takdagvatten från samtliga byggnader föreslås att omhändertas i ett makadammagasin som placeras under den asfalterade vägen. Avledning till magasinet sker via dagvattenledningar. Fördröjningsbehovet från taket är ca 11 m³. För att omhänderta och rena 11 m³ behöver makadammagasinet uppta en yta på ca 36 m² förutsatt att magasinet är 1 m djupt med en porositet på 30%. Resterande dagvatten föreslås att omhändertas i regnväxtbäddar som placeras inom kvartersmark. För att rena och fördröja 14 m³ dagvatten behöver regnväxtbäddarna uppta en yta på ca 71 m² förutsatt att de utformas med ett ytligt djup på 0,2 m.

Allmän platsmark

För allmän platsmark behöver 10 m³ dagvatten omhändertas. Detta föreslås i regnväxtbäddar längs med gatan i söder. För att rena och fördröja 10 m³ dagvatten behöver regnväxtbäddarna uppta en yta på ca 67 m² förutsatt att de utformas med ett ytligt djup på 0,15 m.

Avledande dike vid skyfall

För att hindra vatten att avrinna in mot huset vid större nederbörd föreslås ett avledande dike som avleder vattnet runt huset. I den lägsta punkten på diket placeras en kupolbrunn som kopplas på anslutningspunkten för dagvatten, diket föreslås att avledas österut (se figur 12). Diket föreslås med en bottenbredd 1,2 m och ett djup på 0,9 m och längd på ca 90 m med 1:3 slänter men kan utformas på flera olika sätt. Avrinningen ökar från 27 l/s för hela planområdet till 320 l/s. Diket är dimensionerat för att klara fördröjning från ett 100-årsregn ner till ett befintligt 10-årsregn, vilket är det som ledningarna dimensioneras efter. För att inte öka belastningen på ledningsnätet behöver planområdet totalt ha kapacitet att ytligt omhänderta en volym motsvarande 320 m³. Föreslagen dagvattenhantering, enligt avsnitt 9.1, innebär ett totalt omhändertagande av ca 24 m³ i regnväxtbäddarnas ytliga magasin. Resterande volym samt vatten från ovanliggande naturmark föreslås omhändertas i det avledande diket inom allmänplatsmark.



Figur 12. Avledning i dike åt öster där det bräddar in på ledning.

Principlösningar

Nedan beskrivs utformning, funktion och skötsel av föreslagen dagvattenhantering. Om dagvattenåtgärderna placeras på mark där infiltration är olämplig ska anläggningarna anläggas med tät botten och dräneringsledning. Marken anses som olämplig för infiltration om marken innehåller föroreningar som via dagvattnet kan spridas alternativt att jorden består av ogenomsläppliga lager.

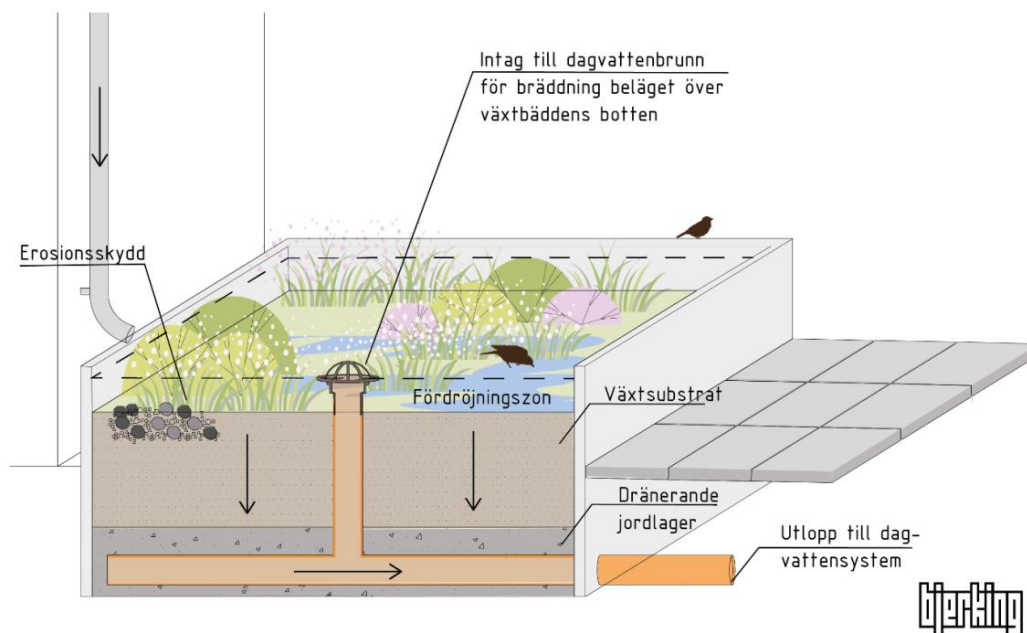
Regnväxtbädd

En regnväxtbädd anläggs med syfte att fördröja och rena dagvatten från hårdgjorda ytor. De är vanliga i många olika miljöer, till exempel på kvartersmark, bostadsgårdar och vid parkeringsytor, och kan anläggas antingen upphöjda eller nedsänkta relativt omslutande mark. Bäddarna kan utformas som en rabatt med växter eller träd efter önskemål och till regnväxtbädden kan dagvattnet ledas via stuprör, ytlig avrinning, brunnar eller via ledningar. Den övre delen av regnväxtbädden utformas som ett ytligt

magasin dit vatten kan tillrinna och tillfälligt uppehållas. Vattnet infiltreras därefter genom markbäddens lager av filtermaterial och renas genom upptaget till mark och växter.

Botten av regnväxtbädden fylls med makadam och om regnväxtbädden placeras på bjälklag eller mark där infiltration är omöjlig eller olämplig anläggs en utloppsledning i botten. Om infiltration är lämplig och möjlig, det vill säga om den miljötekniska markundersökningen visar att det inte finns föroreningar i marken som riskerar att spridas vid infiltration, kan botten göras öppen för att låta vattnet infiltrera till underliggande mark. Om utredningen i stället påvisar markföroreningar bör bädden göras tät och dagvattnet ledas till dagvattennätet via en dräneringsledning.

Vid anläggning av en växtbädd krävs det en regelbunden bevattning som bör följas upp för att säkerställa att växtligheten etableras, behovet kan även uppstå vid torka. Under tid kan det tillkomma kompletterande planteringar. Ytterligare krävs ett visst underhåll i form av ogrärensning och renhållning kring stuprör/brunnar, in-/utlopp och bräddavlopp. Efter en längre tid kan genomsläppligheten minska och ytlagret sätts igen, vilket kan åtgärdas genom att luckra upp eller tas bort och ersättas. Genom att ta bort ytlagret reduceras också risken för frisättning av de ackumulerade ämnena. Fördelen med växtbäddar är att det både ger en flödesutjämning och en hög rening av dagvattnet.

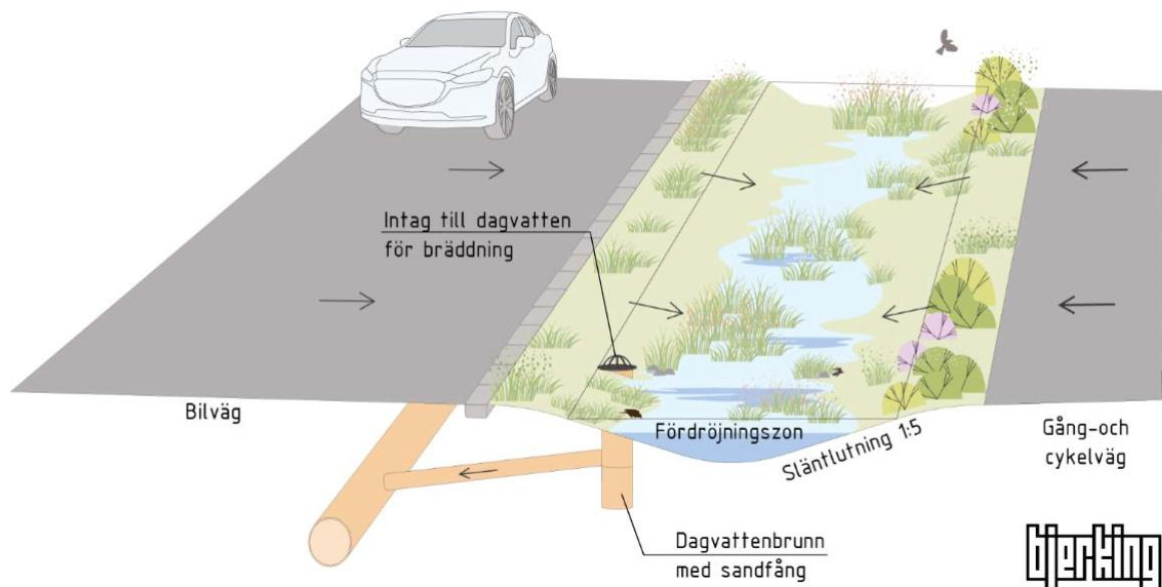


Figur 13. Typskiss över upphöjd växtbädd

Svackdike

Svackdike är en lösning för att avleda och fördröja dagvatten, ofta i anslutning till väg, gata eller annan hårdgjord yta (se figur nedan). Diket är gräsbeklätt och har en svag eller måttlig lutning som kan anläggas med dämmande hinder eller utlopp med möjlighet att strypas för en flödesutjämnande funktion. Normalt anläggs svackdiken inte med dränering till skillnad från infiltrationsdiken, dock kan en bräddningsbrunn anläggas för att avleda dagvattnet till dagvattennätet. Diket användas ofta i kombination med andra lösningar. Svackdiken fungerar även väl för snölagring förutsatt att in- och utlopp är fria från is. Reningsförmågan är beroende av utformningen på diket, desto längre dike desto bättre möjlighet att avskilja fler och finare partiklar då den främsta reningen sker genom sedimentering. Ofta av större partiklar och sand. Vid lämpliga markförhållanden kan dagvattnet låtas infiltrera till underliggande mark och på så vis även renas till viss del. Om en infiltrationsmöjlighet finns ger det möjlighet att även reducera mängden lösta föroreningar. Om inte är det möjligt att kombinera svackdiken med andra tekniker för att uppnå detta. För att vattnet ska avrinna långsammare kan vattenhinder sättas längs diket. Växtlighet ovan mark kan också bidra till rening och upptag av näringsämnen.

Svackdiken kräver underhåll i form av gräsklippning, rensning av ogräs, sedimentrensning samt renhållning. Regelbunden kontroll av eventuella erosionsskador bör också ske. För att minska risken för spridning av redan bundna föroreningar krävs det vid rensning att materialet samlas upp. Återetablering av gräs kan behövas efter rensning. In- och utlopp bör kontrolleras regelbundet för att minska risken för bräddning.

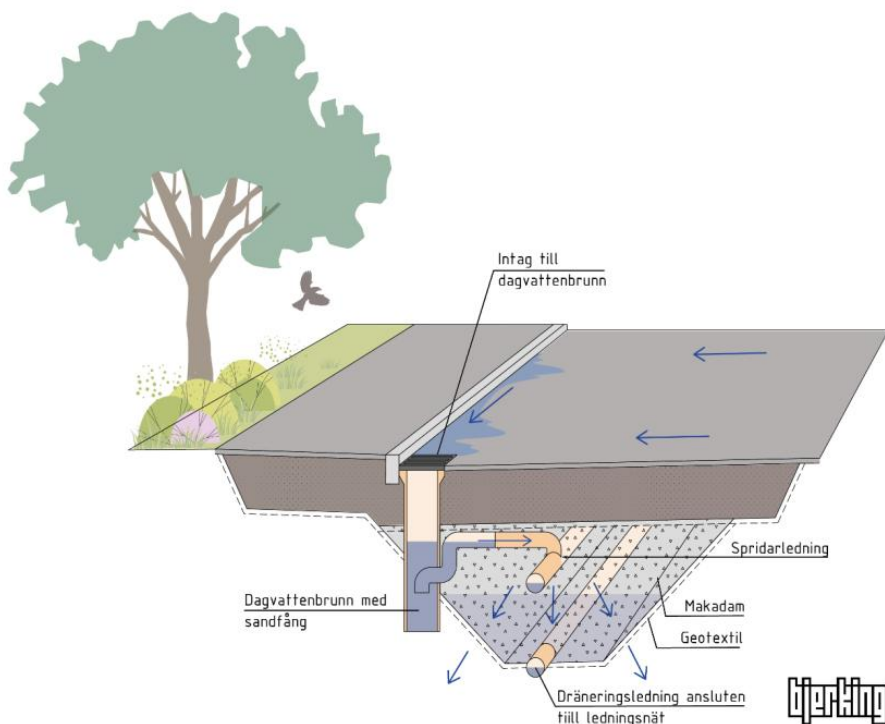


Figur 14. Typskiss över svackdike mellan bil- och GC-väg.

Makadammagasin

Underjordiska magasin kan användas där dagvatten inte är lämpligt att infiltrera och det råder platsbrist för ytliga dagvattenåtgärder. Magasinet anläggs under mark med tät botten med utlopp till dike eller dagvattenledning (se figur nedan). Magasinet kan placeras under exempelvis gata, gång- och cykelbana eller parkeringsyta. Magasinet kan utformas på en rad olika sätt men ett minsta anläggningsdjup om 1–2 m rekommenderas. Magasinet fylls med makadam där fastläggning av partiklar sker och vattnet på så vis renas. Underjordiska magasin fungerar även flödesutjämnande. Ytterligare bör sandfång placeras vid inloppet för att undvika igensättning. In- samt utlopp som riskerar igenfrysning under vintern bör utformas för att minska risken för detta.

Underhåll behövs i form av kontinuerlig rensning av sandfång och kontroll av brunnar. Krossmaterialet kan efter en längre tid behöva bytas ut eller spolats rent, hur ofta beror till stor del av föroreningsbelastningen på dagvattnet som leds till magasinet. För att öka livslängden bör magasinet vara möjligt att tömma på sediment. När det töms är det viktigt att undvika att sedimenten leds bort med dagvatten till dike eller ledningsnät.



Figur 15. Typskiss över ett makadammagasin i gata.

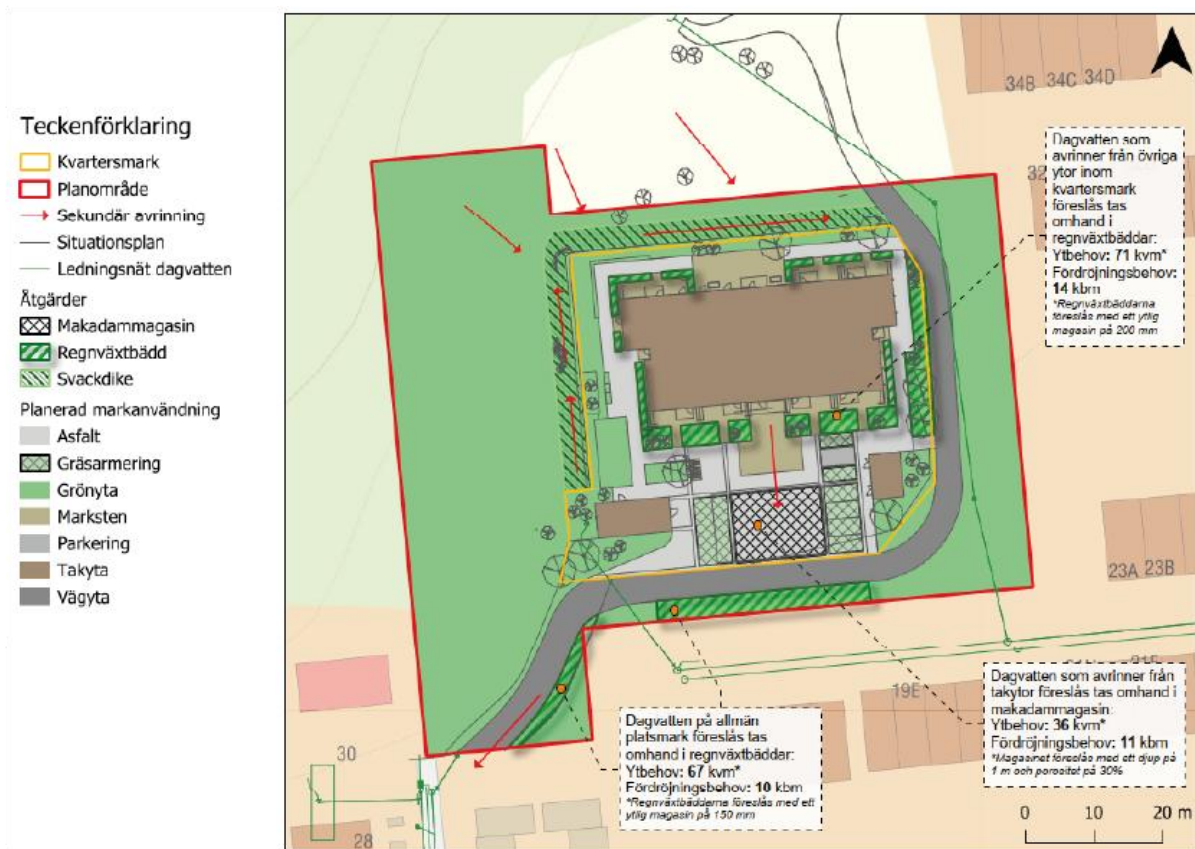
Fortsatt arbete

I senare skeden föreslås vidare utredning kring dagvattenåtgärdernas placering och utformning när en detaljerad höjdsättning tagits fram. Placeringen av föreslagna dagvattenåtgärder kan komma att flyttas

beroende på hur man höjdsätter marken, det viktiga är att åtgärdernas kapacitet bibehålls. Det är viktigt att kravställning för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet fortsätter genom hela byggprocessen. Efter byggnation är det nödvändigt att underhåll och skötsel utförs för att säkerställa långvarig rening av dagvattnet. Detta ökar både livslängden och reningseffekten, samtidigt som fördröjningsvolymen bibehålls. Genom att omhänderta maximal volym dagvatten innan avrinning till andra ytor sker, minskar risken även för översvämningar vid kraftiga regn. Därför rekommenderas att en skötselplan för regnväxtbäddar upprättas för att säkerställa kontinuerligt underhåll baserat på de specifika behoven för dessa åtgärder.

Vid vidare projektering av anslutningspunkter för spillvatten och dagvatten bör mätningar av befintliga flöden mätas samt det nya flödets påverkan utredas vidare. En mätning av tryck och flöde vid brandpost närmast utredningsområdet bör utföras för att säkerställa att vattentillförseln är tillräcklig.

Exploateringen innebär förändringar inom de berörda områdena och är därför viktigt att placering, utformning och val av växter i dagvattenåtgärder samt övriga grönytor planeras utifrån detta för att minimera exploateringens fotavtryck på miljö- och naturvärden.



Figur 16. Åtgärdsförslag dagvatten.

3.2.2 Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Geotechnica, 2025-07-02). Naturvårdsverkets har tagit fram generella riktvärden för två kategorier av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Känslig markanvändning avser till exempel bostäder och förskola medan kontor, industri och vägområden utgör mindre känslig markanvändning. Planerad markanvändning i detaljplanen bedöms utgöra känslig markanvändning (KM). I undersökningen utfördes 16 jordprovtagningsspunkter inom i anslutning till planområdet.

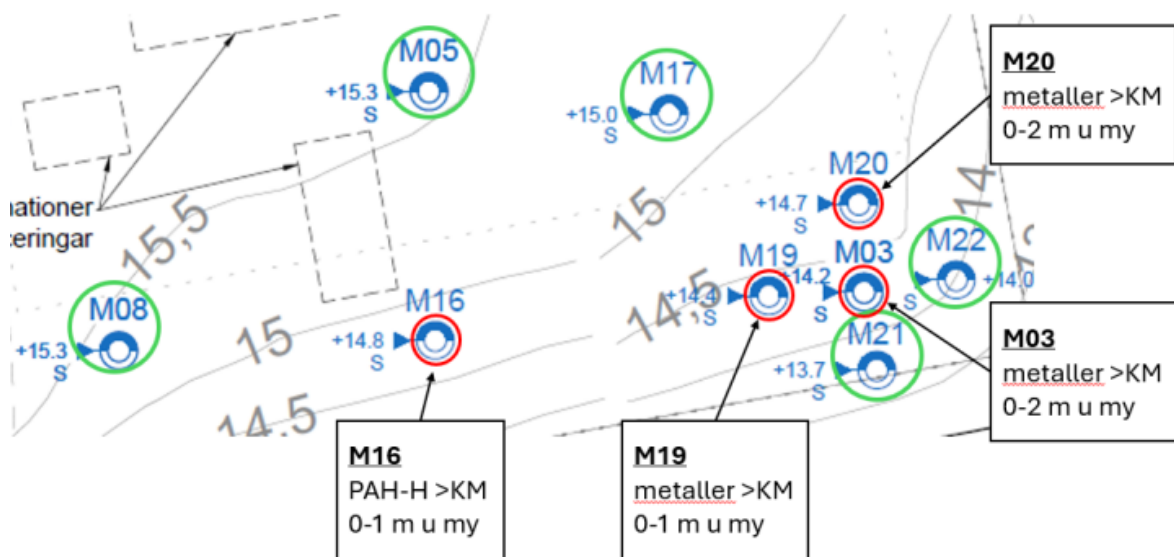


Figur 17. Provtagningsspunkter.

I undersökningen har sammanlagt 47 jordprover analyserats med avseende på metaller och organiska ämnen inklusive PCB i fem prover. Både organiska ämnen och metaller har uppmätts i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

I M07 och M08 har kobolt över Naturvårdsverkets riktvärde för KM uppmätts i naturlig lera mellan cirka 1 m och 3 m djup under markytan. I M15 har arsenik uppmätts marginellt över riktvärdet för KM i vad som bedöms vara återfylld torrskorpelera. Då inga andra tecken vid provtagningen eller andra analyserade ämnen, såsom till exempel PAH:er har detekterats i anmärkningsvärda halter i jordproverna från dessa undersökningsspunkter, bedöms dessa förhöjda halter inte ha orsakats av förorening utan speglar en naturlig variation i leran vilket även kunnat ses vid andra miljöundersökningar i Västsverige.

I analyser utförda på fyllningsmaterial i M03, M19 och M20, har metaller (arsenik, barium, koppar och bly) uppmätts i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM ner till ca 2 m under markytan. I M16, där även lukt av olja kändes vid provtagningen, har PAH:H uppmätts i en halt över riktvärdet för KM ner till ca 1 m under markytan. Dessa halter bedöms utgöras av förorening som tillförts området genom fyllningsmassor av okänt ursprung. Med ledning av noteringar i fältprotokollet bedöms marken ha fyllts ut med ca 0,4–2,0 meter schaktmassor.



Figur 18. Provtagningspunkter som bedöms vara förorenade är markerade med röd ring. Provtagningspunkter som inte bedöms vara förorenade är markerade med grön ring.

Planförslaget innebär att bostäder (gruppbostad) ska uppföras vilket innebär en klassning som känslig markanvändning. Detta medför att massor som bedöms som förorenade skulle kunna utgöra en viss risk för människor som skall arbeta och bo i undersökningsområdet. Det är heller inte lämpligt att uppföra byggnader över förorenade massor.

Risken för spridning till grundvatten och ytvatten bedöms som liten då den naturliga jordarten i området är lera och avståndet till Sävveån är relativt stort. Geotechnica rekommenderar att förorenade fyllningsmassor schaktas ur och skickas till godkänd mottagare. Fyllningsmaterial som tillförs området skall uppfylla kraven för KM eller den nivå som anges av tillsynsmyndigheten.

Påträffande av förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön skall genast anmälas till Miljöförvaltningen i Partille enligt Miljöbalken kapitel 10.

Att gräva i och frakta bort förorenade massor utgör enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) en anmälningspliktig verksamhet. Innan markarbeten påbörjas bör man samråda med Miljöförvaltningen i Partille om hur dessa skall utföras.

3.2.3 Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Geotechnica, 2025-09-11).

Enligt utförda undersökningar består aktuellt området generellt av normalkonsoliderad lera som är sättningSkänslig vid tilläggsbelastning på markytan, och enligt sättningSkartan bedöms sättningar pågå under befintliga förhållanden. Generellt bör därför marken inte belastas permanent innan detaljerad kontroll av sättningars storlek för aktuell belastning kontrollerats.

För att minimera sättningar kring och utanför byggnader kan jordförstärkning i form av till exempel kalkcementpelare installeras i leran. Jordförstärkning med kalkcementpelare medför högre hållfasthet och deformationsmodul i leran, vilket reducerar sättningar och förbättrar stabiliteten. Förstärkning med kalkcementpelare förbättrar även släntstabiliteten vid mindre schaktningsarbeten såsom nedgrävning av ledningar och tillfälliga schakter.

Uppfyllning med lättare material, till exempel lättklinker eller cellplast, är också lämpligt för att minimera sättningar. Liksom övergångskonstruktioner såsom länkplattor etc. som bör beaktas vid fortsatt projektering. Vid fyllning med lättare material ska dimensionering kontrolleras och utföras med hänsyn till upplyftning.

För grundläggning av byggnader och tillhörande ytor gäller generellt att förstärkningsåtgärder erfordras för permanenta belastningar på eller vid uppfyllnader över befintlig markyta, med hänsyn till lerans sättningSkänslighet. Därför bör byggnader grundläggas på pålar och befintlig marknivå bibehållas. På grund av risk för pågående sättningar bör påhängslaster på pålar beaktas. Byggnader kan uppföras med källare beroende på källardjup och ska då utföras som vattentät konstruktion samt att byggnaden säkras för uppflytning. Grundläggning av ledningar mellan byggnad och omgivande mark ska utformas så att sättningsskillnader kan upptas.

Permanent grundvattensänkning får inte utföras med hänsyn till ökade sättningar i och intill planområdet med efterföljande risk för skador på konstruktioner och installationer i mark. Leran i aktuellt område är mellan till högsensitiv utmed djupet och sensitiviteten har stor betydelse för bedömning av lerans hållfasthetsnedsättning vid störningseffekter på leran som till exempel pålning, spontning, skredrörelser med mera. Påträffad högsensitiv kvicklera i centrala planområdet utesluter inte att det kan förekomma kvicklera även i andra delar av planområdet, där jorddjupen är mindre. Därför bör riskbedömning gällande omgivningspåverkan för befintliga byggnader utföras under detaljeringskedet när nya byggnaders placering och grundläggning är bestämda.

Undergrunden utgörs av finkornig jordart bestående av lerjord med innehåll av silt och klassas som mycket tjällyftande jordart (tjälfarlighetsklass 4). Materialet kan vid vattenmättnad vara flytbenäget och vid vintertid skall terrasser skyddas mot kyla så att inte tjäle byggs in i konstruktioner.

Schakt ned till 1,5 m under ursprunglig marknivå bedöms kunna utföras med slänthlutning 1:1 eller flackare. Schakter skall dock dimensioneras och utföras så att de har en minst 1,5-faldig säkerhet (motsvarande 1-faldig säkerhet enligt Eurokod) mot brott i odränerad analys. Vid schaktning under grundvattenytan bör grundvattensänkning endast ske lokalt med länshållning direkt i schaktgrop.

Planområdet uppfyller tillfredställande total- och lokalstabilitet för befintliga förhållanden utifrån områdets topografi, jordlagerföljd (homogen lera utmed djupet) och befintlig temporär belastning (parkeringsyta). Lokal- och totalstabiliteten uppfyller även tillfredställande stabilitet för planerade förhållanden med ansatt lastsituation enligt beräknade sektioner.

Bergslänter i anslutning till planområdet, främst i nordväst och i norr, bedöms risk för blockutfall eller berggras föreligga. Berget behöver därför säkerställas genom lämpliga åtgärder av bergsakkunnig innan detaljplan fastställs.

Planområdet bedöms i sin helhet vara lämpligt för planerad exploatering, förutsatt att lastrestriktioner, geotekniska förstärkningsåtgärder och rekommendationer gällande grundläggning enligt ovan efterföljs.

3.2.4 Påverkan på fladdermöss

En undersökning gällande planförslaget påverkan på fladdermöss har genomförts för området (Svensk Naturförvaltning AB, 2024-10-17).

I närheten av planområdet identifierades ett skogsområde, tre hålträdd och en bergsrygg med värde för fladdermöss. Skogsområdet bedöms kunna utgöra födosöksområde för fladdermöss. Tre hålträdd i form av två sälgar och en asp identifierades vilka kan utgöra yngel- och eller viloplats för fladdermöss. I bergsryggen som löper i den västra och norra delen finns skrevor och håligheter som också kan utgöra yngel- och eller viloplats för fladdermöss, eventuellt även som övervintringsmiljö, då kunskapen om fladdermöss övervintringsplatser är bristfällig.



Figur 19. Inventeringsområdet indikeras med en röd linje, skogsområdet med en orange polygon och bergsryggen indikeras med ett gult streck. Hålträd indikeras med en grön punkt.

Skogsmarken som är av värde för fladdermöss kommer genom planförslaget att bevaras och där med hålträden och klippväggen med skrevor och håligheter. Planförslaget kommer dock med största sannolikhet att ge upphov till ljusföroreningar. Ljusföroreningar är generellt negativt för fladdermöss, men vissa arter påverkas mer än andra. Ljuskällorna hindrar fladdermössens rörelsemönster och påverkar ekosystemet i stort. Vissa arter (snabbflygande och långvingade arter), så som nordfladdermusen, är mindre känsliga och tolererar ljus. Andra arter (bredvingade och långsamflygande arter), så som myotis-arterna, är ljusskyende och undviker ljus. Artificiella ljuskällor kan attrahera stora mängder insekter som då koncentreras till en plats. Nordfladdermus, som gärna jagar i skenet av till exempel gatlampor, kan nyttja födoresursen och till och med gynnas, medan myotis-arterna undviker ljuset och missgynnas (Rydell, 1992).

För att undvika otillåten störning kan skyddsåtgärder behöva utföras beträffande ljusföroreningar. Artificiellt ljus vid gruppboenden bör planeras och utformas med fladdermössen i åtanke så att den negativa effekten reduceras. Ljuskällor bör vara riktade nedåt och inte belysa ett större område än nödvändigt för att undvika ljusföroreningar. Inom naturmarken ska ljus undvikas helt och ljuskällor bör inte riktas mot skogen. Ljusproblematiken är central under sommartid, under vintern när fladdermössen övervintrar kan fler och andra ljuskällor användas. Artificiellt ljus bör även begränsas under byggtiden där ljuskällor bör vara riktade nedåt och inte belysa ett större område än nödvändigt för att undvika

ljusföroreningar. För att bidra till att hålla skogen mörk (inte förorena den med ljus) är det viktigt att brynmiljön inte öppnas upp. Här kan man i stället förtäta med till exempel hasselbuskar och det är gynnsamt om aspuppslaget i kanten till skogen kan behållas.

Planförslaget kan inte påverka fladdermössens bevarandestatus i ett nationellt eller regionalt perspektiv och troligen inte heller i ett lokalt perspektiv. Arealen och habitatförlusten är för liten för att kunna påverka populationerna i stort och de två arter (nordfladdermus och dvärgpipistrell) som påvisats födosöka inom området är vanligt förekommande i stora delar av Sverige och i regionen. Om skyddsåtgärder i form av planering av nya ljuskällor utförs kommer detaljplanen inte förstöra eller påverka några kända yngel-, övervintrings- eller viloplatser för fladdermöss. Den areal som tas i anspråk utgörs endast av potentiellt födosöksområde och effekten blir troligen liten då värdet av det habitat (öppen yta) som tas i anspråk bedöms som lågt.

3.3. Motiv till reglering

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

3.3.1 Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

| Beteckning | Bestämmelse | Motiv till reglering |
|------------|-------------|---|
| GATA | Gata | Syftet är att säkerställa framkomlighet för fordon fram till gruppboenden. |
| NATUR | Natur | Syftet är att säkerställa skogsområdets varaktighet främst med hänsyn till miljöer för fladdermöss. |
| PARK | Park | Syftet är att säkerställa allmänhetens tillgänglighet inom planområdet. |

Kvartersmark


| Beteckning | Bestämmelse | Motiv till reglering |
|----------------|-------------|--|
| B ₁ | Gruppboende | Syftet är att möjliggöra en ny gruppboende. Genom användningen möjliggörs bostad med särskild service. |

3.3.2 Egenskapsbestämmelser

Allmän platsmark

| Beteckning | Bestämmelse | Motiv till reglering |
|-------------------------|--|---|
| födröjning ₁ | Födröjning av dagvatten om en volym av 5 kubikmeter ska möjliggöras. | Syftet är att hantera och minska risken för översvämningar och vattenansamlingar. Vidare filtrerar och renar födröjningsytor dagvattnet innan det når vattendrag eller avloppssystem, vilket förbättrar vattenkvaliteten. |
| dike ₁ | Skyfallsdike som är minst 4 meter brett och minst 1 meter djupt ska uppföras. Diket ska avledas österut- | Syftet är att hantera och minska risken för översvämningar och vattenansamlingar vid skyfall. |

Kvartersmark

| Beteckning | Bestämmelse | Motiv till reglering |
|---|--|---|
| ö ₁ | Marken får inte förses med huvudbyggnad | Syftet är att säkerställa att huvudbyggnad inte uppförs inom området. Detta är av vikt för att säkerställa tillräckligt med friytor och undvika överexploatering. |
|  | Marken får inte förses med byggnad. | Syftet är att säkerställa att inga byggnader uppförs inom ytor avsedda för andra ändamål, exempelvis dagvattenhantering och parkering. Vidare är syftet att skapa ett avstånd mellan bebyggelse och skogsbrynet öster om planområdet. |
| h ₁ 7,0 | Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. (7) | Syftet är att säkerställa att huvudbyggnaden anpassas till närområdets förhållandevis låga bebyggelse och skapa en enhetlig och harmonisk stadsbild. |
| h ₁ 4,0 | Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. (4) | Syftet är att säkerställa att byggnader som kompletterar huvudbyggnaden underordnar sig i höjd. |
| o ₁ 5 | Minsta takvinkel är angivet värde i grader. (5) | Syftet är att säkerställa att byggnaden inte utformas med platt tak. På så vis undviks exempelvis vattenansamling. |
| f ₁ | Fasad på huvudbyggnad ska utföras i fibercement, trä eller puts. | Syftet är att säkerställa att byggnaden harmoniserar med den omgivande miljön och |



| | | |
|--------------------|---|--|
| | | anpassas till områdets karaktär. Dessa material bedöms som lämpliga. |
| f ₂ | Fasaden på långsidor får inte vara samma kulör som tak. | Syftet är att säkerställa att byggnaden harmoniserar med den omgivande miljön och anpassas till områdets karaktär. Genom att kulören inte kan bli samma på byggnadens långsidor och tak kan ett monokromt uttryck undvikas. |
| f ₃ | Tak ska vara av plåt i ljusgrå kulör. | Syftet är att säkerställa att byggnaden harmoniserar med den omgivande miljön och anpassas till områdets karaktär, samt undvika ett monokromt uttryck. |
| f ₄ | Tak på huvudbyggnad ska utformas med dubbelt pulpettak med takfall i nordlig respektive sydlig riktning. Södra takets högsta höjd ska vara lägre än norra takets högsta höjd. | Syftet är att säkerställa att byggnaden harmoniserar med den omgivande miljön och anpassas till områdets karaktär. |
| f ₅ | Fasad på byggnader som kompletterar huvudbyggnad ska utföras i trä. | Syftet är att säkerställa att byggnader som kompletterar huvudbyggnad harmoniserar med den omgivande miljön och anpassas till områdets karaktär. |
| e ₁ 620 | Största byggnadsarea är angivet värde m ² . (620) | Syftet är att möjliggöra bygggrätt för huvudbyggnaden, samt begränsa fotavtrycket för huvudbyggnaden inom området. |
| e ₂ | Största sammanlagda byggnadsarea är 100 kvadratmeter för komplementbyggnader | Syftet är att säkerställa fri- och vistelseyta på innegården för boende genom att begränsa antalet komplementbyggnader. |

All kvartersmark

| Bestämmelse | Motiv till reglering |
|---|---|
| Startbesked får inte ges för gruppboende förrän markföroreningar har avhjälpats till nivå för känslig markanvändning. | Syftet är att säkerställa att markföroreningar inom kvartersmark saneras innan startbesked ges. |

4. Genomförande

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

Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

4.1. Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet utgörs i sin helhet av fastighet Lexby 1:94 som ägs av Partille kommun. Markägande och eventuella nyttjanderättshavare inom planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen (2025-11-11).

4.1.1 Rätt till inlösen

Enligt plan- och bygglagen (PBL) kan inlösen av allmän platsmark bli aktuell vid kommunalt huvudmannaskap om kommunen inte äger marken. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark, medan fastighetsägare har rätt att begära inlösen enligt 14 kap. 14 § PBL.

I denna detaljplan är kommunen lagfaren ägare till all mark inom planområdet. Någon inlösen enligt PBL är därför inte aktuell.

4.2. Fastighetsrättsliga frågor

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmark

Planområdets kvartersmark utgörs av del av fastighet Lexby 1:94. När detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att överlåta kvartersmarken genom avstyckning till Partillebo AB. Blivande fastighet omfattar cirka 2 370 kvadratmeter. Marken planläggs för användningen gruppbostad.



Figur 20. Karta över ny fastighet.

Allmän platsmark

Planområdets allmänna platsmark utgörs av del av fastighet Lexby 1:94. Ingen ny fastighetsbildning för allmän plats sker till följd av planläggningen. Marken planläggs som allmän plats gata, natur och park.

4.2.2 Rättigheter

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter. Nya ledningar tryggas med ledningsrätt eller servitut.



Servitut för vändplats

För att säkerställa vändningsmöjlighet för fordon som kör in i området utöver den trafik som är kopplad till gruppbestaden, behöver ett servitut bildas till förmån för den kommunägda fastigheten Lexby 1:94. Servitutet ska ge (härskande) fastighet rätt att använda del av blivande fastighet (tjänande) som vändplats. Vändplatsen anläggs på kvartersmark och ansluter till allmän plats.

4.3. Tekniska frågor

4.3.1 Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvattenutredningen redovisar hur dagvatten ska renas och fördröjas. Kvartersmarken behöver kunna rena och fördröja 25 m³ och den allmänna platsmarken 10 m³.

För att omhänderta dagvatten från taktytor inom kvartersmark föreslås att ett makadammagasin placeras under den asfalterade vägen där avledning sker via dagvattenledningar. Makadammagasinet behöver uppta en yta på cirka 36 m², med djup på 1 m och en porositet på 30 procent för att omhänderta 11 m³. Resterande dagvatten om 14 m³ föreslås omhändertas i regnväxtbäddar inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för att bygga ut anläggningarna inom kvartersmarken.

För att omhänderta dagvatten från allmän plats föreslås regnväxtbäddar längst gatan i söder, som behöver uppta en yta på 67 m² och ett djup på 0,15 m². Kommunen säkerställer att anläggningarna byggs ut och ansvarsfördelning regleras i avtal.

Skyfall

Avledande dike föreslås anläggas runt gruppbestaden för att förhindra att vatten avrinner in mot huset. På dikets lägsta punkt ska en kupolbrunn placeras som kopplas på dagvattnets anslutningspunkt och föreslås att avledas öster ut. Kommunen säkerställer att anläggningen byggs ut och ansvarsfördelning regleras i avtal.

Stenblock

Den geotekniska utredningen har visat att det finns risk för blockutfall från berg i den nordvästra delen av planområdet. Kommunen kommer att säkerställa att klippblock som bedöms utgöra en säkerhetsrisk avlägsnas innan kvartersmarken överläts.

Markmiljö

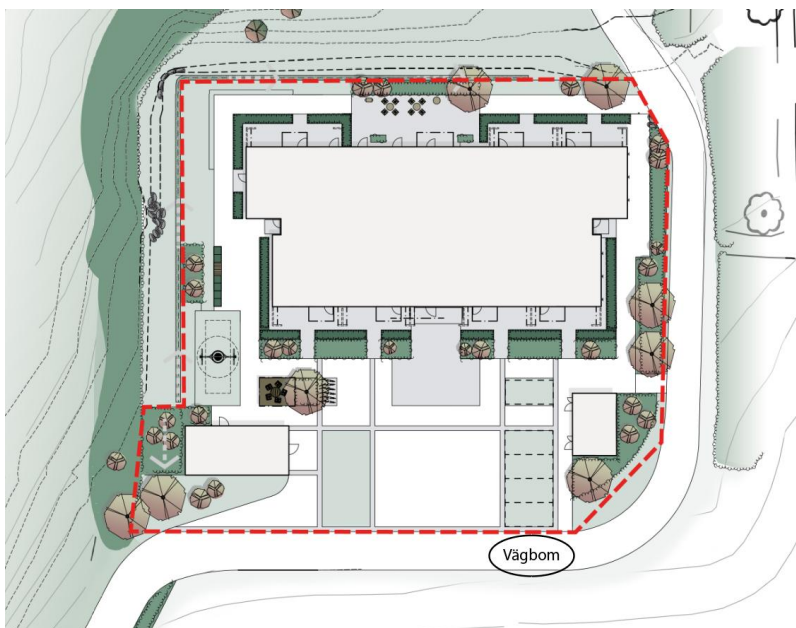
Den kompletterande markmiljötekniska utredningen visade på att både organiska ämnen och metaller uppmättes i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

Partille kommun ansvarar för att alla områden runt och under de provpunkterna med konstaterade föroreningar tas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Avgränsning av hur långt och djupt som jorden runt/under provpunkterna med konstaterade föroreningar ska grävas bort ska ske i samråd med miljökonsult. Sanering utförs av kommunen innan försäljning av kvartersmarken till Partillebo AB.

4.3.2 Utbyggnad allmän plats

Inom planområdet finns idag en befintlig grusyta som används både som promenadstråk för boende i området och som genomfartsväg för kommunens fordon vid skötsel av dagvattenanläggningen som ligger norr om planområdet. Enligt planförslaget kommer en ny serviceväg uppföras då den befintliga grusytan ligger inom föreslagen kvartersmark. Den nya servicevägen ska ersätta nuvarande funktioner och möjliggöra fortsatt framkomlighet för driftfordon. Kommunen och exploatören samordnar kring utbyggnadsordningen.

Del av servicevägen kommer att asfalteras och användas både som gångväg kopplat till servicevägen och för fordonstrafik som besöker gruppboendet. Där asfalteringen slutar ska en vägbom sättas upp (se figur nedan). Vägbommen förhindrar att obehörig fordonstrafik kör in på servicevägen.



Figur 21. Situationsplan med markerad vägbom.

Utanför planområdet, vid infarten till planområdet, ansvarar kommunen för att sätta upp skyltning som informerar om att vändplats saknas. Skyltningen ska tydligt visa att det inte är nödvändigt för fordon som inte avser besöka gruppboendet att köra in på området.

4.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Spill-, dag- och dricksvattenledningar finns inte utbyggda inom planområdet och behöver därför anläggas fram till fastighetsgränsen för den fastighet som ska bildas inom kvartersmark och anslutas till det kommunala VA-nätet. Partille kommun ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar inom allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

4.4. Ekonomiska frågor

4.4.1 Planavgift

Planavgift tas ut i enlighet med upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

4.4.2 Bygglovsavgift

Fastighetsägaren bekostar utbyggnaden och framtida drift och underhåll inom kvartersmarken. Bygglövsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprovningen enligt gällande taxa.

4.4.3 Förrättningskostnader

Kommunen ansöker om avstyckning genom lantmäteriförrättning och exploatören står för dess kostnader. Vid en lantmäteriförrättning är det Lantmäteriet som beslutar om vilka kostnader som ska erläggas.

4.4.4 Exploateringskostnader

Kostnader för åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploateringen, regleras i exploateringsavtal. Utbyggnad av allmän plats som följer eller är nödvändig för detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatören om inget annat avtalats.

4.4.5 Anslutningsavgift för övrig teknisk försörjning

Exploatören ansvarar för samtliga tillkommande anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme, tele m.m inom planområdet.

4.4.6 Drift allmän plats

Partille kommun ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna inom planområdet.

4.4.7 Drift vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA. Partille kommun ansvarar för drift av de allmänna ledningarna. Exploatören ansvarar för drift av VA-ledningarna som ligger inom den egna fastigheten från förbindelsepunkt.

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp uttogs för nya fastigheter enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

4.5. Organisatoriska frågor

På uppdrag av kommunstyrelsen upprättas detaljplanen av samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun. Därefter tas beslut om antagande av kommunfullmäktige. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft är det Lantmäteriet som verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

4.5.1 Huvudmannaskap

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

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

4.5.2 Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och Partillebo AB. Markanvisningen omfattar kvartersmarken inom planområdet och ger exploatören företrädesrätt att ensam få förhandla med kommunen om förvärv av marken under en period om 2 år. Markanvisningsavtalet kan förlängas med 1 år i taget om särskilda skäl föreligger, till exempel att detaljplanen inte vunnit laga kraft och att exploatören aktivt driver projektet.

En framtida marköverlåtelse sker till marknadspris och bestäms utifrån den blivande byggrättens omfattning. Värdering ska utföras av oberoende auktoriserad värderare. Samtliga kostnader som uppstår, inom som utom markanvisat område och med anledning av eller annars till förmån för framtida byggrätt, ska bekostas av exploatören.

4.5.3 Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal ska tecknas i samband med detaljplanens antagande och kommer då att ersätta det nuvarande markanvisningsavtalet. I marköverlåtelseavtalet regleras bland annat köpeskillingen, vilken ska baseras på värdering utförd av en auktoriserad värderare.

Marköverlåtelseavtalet omfattar utbyggnaden inom kvartersmark, där exploatören ansvarar för genomförandet och står för samtliga kostnader.

Vidare ska marköverlåtelseavtalet reglera bildande av servitut för vändplats och förfarandet kring marköverlåtelsen. En förutsättning för marköverlåtelsen är att fastighetsbildning i form av avstyckning genomförs, vilket beskrivs närmare under rubriken fastighetsrättsliga frågor. Beslut om fastighetsbildning fattas av Lantmäteriet.

4.5.4 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas parallellt med marköverlåtelseavtalet. Avtalet ska ange ansvarsfördelningen för utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna inom allmänplatsmark där asfalterad gata, serviceväg samt dagvattenanläggningar ingår. Kostnadsfördelningen mellan parterna regleras i avtalet.

Vid upprättande av avtal tas hänsyn till Partille kommuns riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning.

4.5.5 Tidplan

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Samråd av detaljplanen | Andra kvartalet 2025 |
| Granskning av detaljplanen | Fjärde kvartalet 2025 |
| Antagande av detaljplanen | Andra kvartalet 2026 |

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att protokollet om antagande fastlagts på kommunens hemsida. Mark- och miljödomstolen beslutar om överklagandet ska avslås eller beviljas.

5. Konsekvenser och överväganden

5.1. Lämplighetsbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Bedömningen grundas på följande avvägningar:

- Planförslaget möjliggör gruppbostad i de centrala delarna av Partille kommun vilket saknas i dagsläget.
- Området ligger inom befintlig infrastruktur.
- Området ligger förhållandevis nära Partille centrum och i direkt anslutning till naturområde.

- För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och minska påverkan på omgivningen har utredningar avseende dagvatten, skyfall, VA, geoteknik, markmiljö, påverkan på fladdermöss tagits fram och resultatet har inarbetats i detaljplaneförslaget.
- Området omfattas inte av något riksintresse och det finns inga särskilda natur- eller kulturmiljöintressen som påverkas. Planförslaget är utformat på så vis att intilliggande områdets kulturmiljövärden inte bedöms påverkas negativt.

5.2. Nollalternativ

Nollalternativet innebär att planområdet förblir planlagt som PARK, vilket betyder att en bebyggelseutveckling av området inte är möjligt. Det skulle innebära att grusytan fortsatt kan nyttjas av närboende, samtidigt som underskottet av boendeplatser skulle kvarstå då gruppbostad med särskild service inte kan byggas. Kommunen har 3 månaders verkställighet att erbjuda en plats på gruppbostad vid beslut enligt LSS, annars kan kommunen åläggas att betala vite.

5.3. Sociala konsekvenser

Genom att bebygga området med gruppbostad med särskild service tillgodoses ett behov som idag finns inom kommunen. Det specifika området bedöms inneha kvaliteter som är gynnsamma för de boende i gruppboستaden, såsom avskildhet och närhet till natur. Grusytan, som enligt de boende i omkringliggande radhusområde används flitigt för olika aktiviteter samt som smitväg för skolbarn, kommer i stor utsträckning att exploateras och privatiseras. Samtidigt säkerställs fortsatt möjligheten för allmänheten att röra sig förbi området genom att en ny serviceväg anläggs. Närliggande skogsområde och naturytan norr om bollplanen kommer fortsatt vara tillgängligt för allmänheten att nyttja för spontan lek och aktivitet. Den nya servicevägen kommer även kunna nyttjas som en promenadslina för boende i området.

Med anledning av att grusytan ianspråkats har samhällsbyggnadskontoret undersökt alternativa aktivitetssytor i närområdet. Det kan konstateras att det finns ett flertal allmänna aktivitetssytor i form av bollplaner och lekplatser i närområdet, se figur nedan. Cirka 300 meter sydväst om planområdet finns en bollplan med konstgräs i anslutning till Lillegårdsskolan. Cirka 300 meter sydost om planområdet återfinns Lexby IP och i stadsparken söder om Lexbyvägen återfinns en multiaktivitetsplan och lekplats. Vid befintliga bostadsområden, som ligger i anslutning till planområdet, finns lekplatser och i nordväst om planområdet finns ett större skogsområde med möjlighet för lek och rekreation.



Figur 22. Översiktlig bild med olika aktivitetssytor i form av bollplaner och lekplatser i närheten av planområdet, som är markerat i vitt med befintlig grusplan i rött. Gulstreckad yta direkt norr om planområdet utgörs av en relativt öppen grönyta med koppling till skogsområdet i norr. Övriga gula rutor visar befintliga bollplaner i närområdet. Utpekade lekplatser ligger i planområdets direkta närhet, belägna inom privatägd mark.

5.4. Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att det skapas ett antal nya arbetstillfällen vilket bidrar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. Kostnader som detaljplanen medför vid ett genomförande, kommer att belasta kommunen i form av hyra för lokalen (gruppboenden). Kommunen kommer erhålla intäkter vid försäljning av den nya fastigheten.

5.5. Miljökonsekvenser

5.5.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap 3 § och med stöd i MBF 5 §. I samband med att planen ställdes ut på samråd skedde samtidigt undersökningssamråd med Länsstyrelsen Västra Götaland angående om detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och därmed har en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7 § MB med miljökonsekvensbeskrivning inte tagits fram. Länsstyrelsen kunde vid tillfälle för undersökningssamråd inte utesluta att genomförandet av planförslaget kan utgöra en betydande miljöpåverkan på grund av otillåten störning på skyddade arter. Kommunen har beaktat synpunkten genom att planlägga skogsområdet i väster som naturmark och byggrätten inom kvartersmark har minskats vilket skapar ett längre avstånd från bebyggelse till skogsområdet.

5.5.2 Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN Vatten

Dagvatten från planområdet rinner till Sävån, sträckan mellan Olskroken och Brodalen, vilken tillsammans med andra sektioner av Sävån, finns med i Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS). Status och kvalitetskrav på Sävån - Olskroken till Brodalens ekologiska och kemiska status sammanställs i figuren nedan.

Vattenförekomst: Sävån – Olskroken till Brodalen SE640726-127722

| | | | | | | | |
|-------------------|---------------|---------------------|---------|-----|-----|-----------------|------------|
| Ekologisk: | Dålig | Otillfredsställande | Måttlig | God | Hög | Beslutad | |
| Status | | | | | | X | 2019-08-27 |
| Kvalitetskrav | | | | | | X ¹ | 2023-05-02 |
| Kemisk: | Uppnår ej god | | God | | | Beslutad | |
| Status | X | | | | | | 2023-03-27 |
| Kvalitetskrav | | | X | | | | 2023-05-02 |

¹ Kvalitetskraven innefattar ett flertal olika tidsfrister. För kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus innefattas även mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Figur 23. Miljö kvalitetsnormer för recipienten Sävån - Olskroken till Brodalen.

Ekologisk status

Sävån- Olskroken till Brodalens ekologiska status klassificeras som måttlig enligt förvaltningscykel 3 (2017–2021). Idag uppnår inte vattenförekomsten god vattenstatus framför allt på grund av kvalitetsfaktorn fisk. Att status för fisk är måttlig beror sannolikt på en kombination av påverkade vattenflöden/reglering samt att stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för

vattenlevande växter och djur. Vattenkvaliteten är bra, vilket status för de biologiska kvalitetsfaktorerna bottenfauna och påväxt-kiselalger samt den fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn näringsämnen visar.

Kemisk ytvattenstatus

Den kemiska statusen uppnår idag ej god enligt förvaltningscykel 3. Detta beror på de prioriterade ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, fluoranten, benso(a)pyren, benso(b)fluoranten och benso(k)fluoranten. Gällande statusen för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter så klassas dessa som överallt överskridande prioriterade ämnen och överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige. Orsaken är långväga atmosfärisk deposition och anses inte vara möjligt att åtgärda. Undantaget gäller inte för kvicksilver eller bromerad difenyleter som släpps ut från punktkällor.

Påverkanskällor

Påverkanskällor som klassificeras ha en betydande påverkan på Sävån- Olskroken till Brodalens status är olika punkt- och diffusa källor. Punktkällor som anses ha en betydande påverkan är utsläpp i förorenade områden. Diffusa källor som anses ha en betydande påverkan är utsläpp från urban markanvändning, transport och infrastruktur, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition samt hästgårdar som riskerar att ha en påverkan för övergödning.

Planförslaget

Efter exploatering kan en ökning av flertalet ämnen förväntas då naturmark och grusytor ersätts med asfalt, parkeringar och takytor. Med föreslagen dagvattenhantering uppnår samtliga ämnen Partille kommuns riktlinjer gällande föroreningshalter och förbättrar även situationen i jämförelse med befintlig situation. Gällande föroreningsbelastningen minskar en majoritet av ämnena med föreslagen dagvattenhantering. Ämnet krom har dock något ökade värden, från befintliga 0,018 till 0,023 kg/år det vill säga en procentuell ökning på ca 28 %. Kromföreningar där däckslitage från dubbar, korrosion från bildelar och sandning är de aktuella för detta planområde. Det bedöms dock att risken att dessa föreningar förekommer på platsen är liten sett till antalet parkeringsplatser och asfaltsytor.

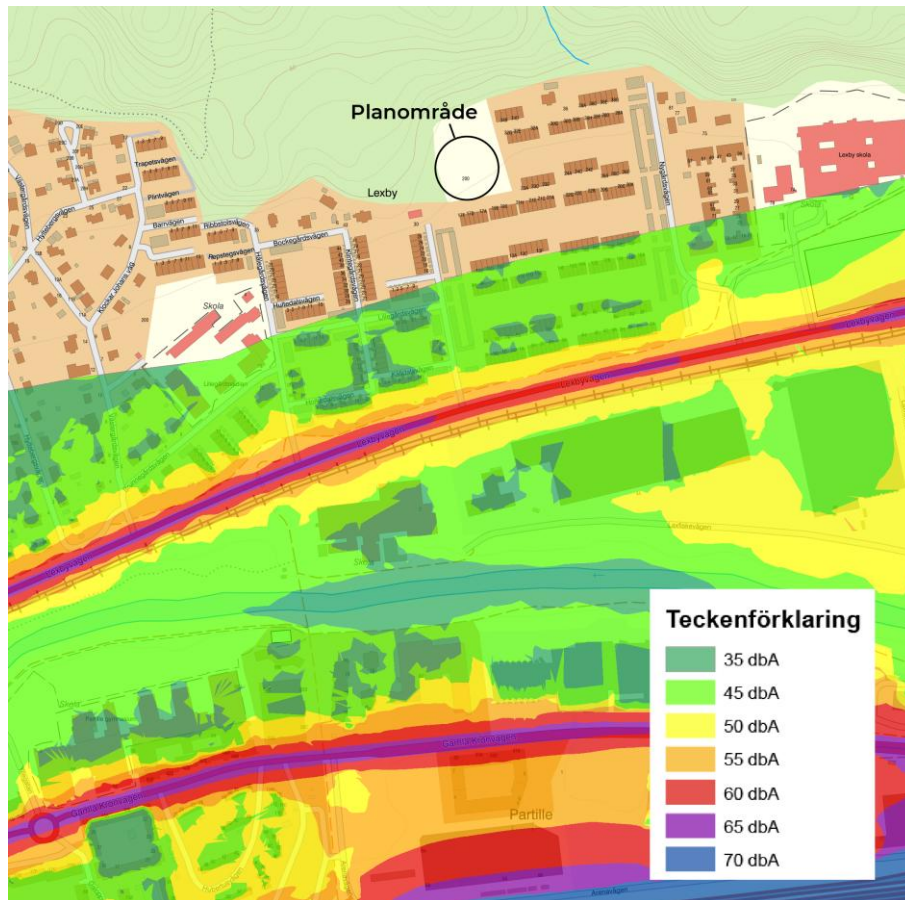
MKN Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

MKN Buller

Partille kommun har gjort en övergripande bullerkartläggning för trafikbuller 2012. Enligt denna ligger planområdet utanför de zoner som påverkas av trafikbuller, se figur nedan. Planförslaget i sig bedöms

inte heller generera tillräckligt många trafikrörelser för att påverka bullersituationen i planområdets närhet.



Figur 24. Utbredning av trafikbuller i förhållande till planområdet.

6. Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Samhällsbyggnadskontoret

Frida Källman

Planarkitekt

Markus Grahn

Plankonsult WSP

Jenny Magnusson

Exploateringsingenjör

Hanna Areslätt

Planeringschef