



Handläggare
Frida Källman

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer
KS/2023:826

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för gruppbostad LSS vid Smedjegårdsvägen, Lexby

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-06 §39 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för gruppbostad LSS 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. Samråd av detaljplanen har genomförts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) mellan den 4 april och den 2 maj 2025.

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 partille.se/gruppbostad. Annons om samrådet har varit införd i Lokalpressen 2025-04-05.

SAMMANFATTNING AV SYNUNKTER

Under samrådet har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och enskilda. Totalt har 26 skriftliga yttranden inkommit. Frågor och synpunkter som framförts under samrådet berör bl.a:

- Påverkan på fladdermöss
- Skyfall
- Geoteknik
- Aktivitetsytor som byggs bort

Länsstyrelsen anser att skyfallsdike behöver säkerställas genom bestämmelse på plankartan. De anser också att det med hänsyn till översvämningar längs Lexbyvägen behöver säkerställas framkomlighet till planområdet. Vidare uppmärksammar de att bullersituationen för området inte beskrivs i samrådsförslaget. Gällande markföroreningar anser de att kompletterande markprover ska utföras. De anser även att en bedömning av risk för ras och blockutfall behöver göras, att belastningsrestriktionen behöver förtydligas och förekomsten av kvicklera behöver tydliggöras.

Länsstyrelsen råder även till att säkerställa att den befintliga brynmiljön inte öppnas upp till följd av planläggningen, med hänsyn till fladdermöss.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Ändringar som har gjorts inför granskning:

- Planområdet har utökats med allmän plats Natur i västra delen för



att säkerställa bevarandet av skogsområdet i nära anslutning till föreslagen gruppbostad.

- Skyfällsdike har planlagts inom allmän plats Park.
- Byggrätt har minskats och flyttats mer österut.
- Utformningsbestämmelser har formulerats om.
- Prickmark har justerats utifrån ny placering av angöringsyta.
- Bestämmelsen **n₁** (Minst 40 % av egenskapsområdet ska utgöras av grönytor som omfattar träd, buskar och/eller gräsytor), **b₂** (Permanent utbredd belastning får inte överstiga 20 kPa) och **b₃** (Utebelysning ska vara riktad nedåt och begränsad till bostädernas utemiljö) har tagits bort från planförslaget.
- Avgränsningen för markanvändning Gata har justerats så det ligger inom kommunal fastighet.

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
6. Räddningstjänsten Storgöteborg
7. Skanova
8. Göteborg Energi AB
9. Vattenfall
10. Västtrafik
11. Postnord
12. Lerums kommun
13. Härryda kommun
14. Bohusläns museum
15. Naturskyddsföreningen i Partille

KOMMUNINVÄNARE, BOENDE, SAKÄGARE M.FL.

16 – 26. Privatpersoner

Synpunkterna har sammanfattats av samhällsbyggnadskontoret. 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 samrådsredogörelsen med personuppgifter kontakta kundcenter.

- 1 **LÄNSSTYRELSEN**
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsenheten

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunen behöver förtydliga sina ställningstaganden och i vissa avseende bearbeta planförslaget gällande risk för översvämning i samband med skyfall, buller, markföroreningar och geoteknik samt MKN-buller. Kommunen behöver också se över



planförslaget med avseende på våra synpunkter om skyddade arter.

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 hälsa/säkerhet med avseende på risk för översvämning i samband med skyfall, buller, MKN-buller, förorenade områden, samt geoteknik, behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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.

Risk för översvämning i samband med skyfall

Kommunen har studerat frågan om skyfall utifrån ett klimatanpassat 100 årsregn vilket är bra. Avrinningen från området ökar från 130 l/s till 210 l/s med den exploatering som planeras. Stora delar av denna volym förutsätts hanteras i det dike som föreslås. Om detta dike är en förutsättning för att göra marken lämpligt med avseende på risker med skyfall/extremt regn (minst ett 100 årsregn) anser Länsstyrelsen, med stöd av Boverket, att åtgärden behöver säkerställas. Detta görs lämpligast på plankartan.

Inför nästa skede behöver kommunen säkerställa åtgärder som krävs för att göra marken lämplig. Kommunen behöver även studera frågan om framkomlighet. Det framgår av handlingar att det på vissa delar av Lexbyvägen kan bli 50 cm vatten stående. Finns det andra vägar till planområdet? Hur länge blir det avbrott i framkomlighet? (om alternativ väg inte finns). Hur bedömer kommunen frågan om framkomlighet?

Buller

Närheten till både väg och järnväg gör att det kan förekomma en del buller i planområdet. Kommunen behöver bedöma bullerrisker utifrån riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid behov ska en bullerutredning tas fram som visar att bullerriktvärdena kan klaras samt eventuella skyddsåtgärder som krävs. Om kommunen bedömer att bullerutredning inte är nödvändigt, behöver kommunen motivera sitt ställningstagande.

Kommunen har angett att de inte omfattas av MKN för buller då kommunen inte överstiger 100 000 invånare. Det är dock inte avgörande för hur buller ska behandlas i detaljplaner. Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. Kartläggning av buller ska bland annat utföras av kommuner med mer än 100 000 invånare enligt Förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Alla kommuner har dock ansvar att planera så att människors hälsa inte äventyras.

Förorenade områden

Kommunen har till samrådsskedet låtit göra en miljöteknisk markundersökning (Geotechnica 2024). Undersökningen visar på att



området delvis är utfyllt med fyllnadsmassor av okänt ursprung. I en punkt (M03) har halter av Arsenik, Barium och Bly påträffats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM. Konsulten rekommenderar att kompletterande undersökningar utförs kring punkt M03 för att avgränsa påträffade föroreningar. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning och anser att kommunen till granskningsskedet ska utföra en kompletterande miljöteknisk markundersökning i syfte att avgränsa påträffade föroreningar. Om föroreningar påträffas ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Observera att vissa planbestämmelser behöver villkoras för att bygglov eller startbesked ska medges. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Partille kommun som är tillsynsmyndighet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) skriver i sitt yttrande bl.a. att de saknar en bedömning av risken för ras och/eller blockutfall från bergslänten som angränsar planområdet. Länsstyrelsen anser att den här frågan måste hanteras och vid behov lämpliga åtgärder säkerställas. SGI anser också att det behöver förtydligas om belastningsrestriktion, som har angetts som 20 kPa på plankartan, rekommenderas för att undvika lokala bärighetsbrott och skadliga sättningar eller om det är för att undvika totalstabilitetsproblem (risk för skred som påverkar planområdet eller närliggande områden). SGI lyfter även frågan om förekomsten av kvicklera som behöver tydliggöras.

Länsstyrelsen bedömer att dessa synpunkter handlar mer om förtydligande än kompletterande utredningar.

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.

Skyddade arter, fladdermöss

Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet säkerställa att den befintliga brynmiljön inte öppnas upp till följd av planläggningen. Planbestämmelser som skyddar växtligheten bör därför införas. Området bör också planläggas som Allmän plats NATUR för att säkerställa detta syfte. Den byggbara ytan på plankartan bör också flyttas bort från skogsbrynet för att möjliggöra ett fritt arbetsområde kring ytan som möjliggörs för byggnation utan att detta område inkräktar på brynmiljön. Ett större avstånd till skogsområdet är även positivt sett till de ljusföroreningar som ändå kommer uppstå från fönster och liknande trots den bestämmelse om utebelysning som finns med i plankartan.

Vi anser att kommunen inte har säkrat de rekommendationer som finns i planbeskrivningen för att undvika otillåten störning på fladdermöss. I planbeskrivningen står det att, ”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.”

Vi anser att denna brynmiljö inte har skyddats mot att öppnas upp till följd av genomförande av planförslaget. Enligt plankartan är en remsa på knappt 5 meter avsatt som prickmark mellan skogen och kvartersmarken. Denna remsa förefaller överlappa med vad som idag är brynskogsmiljöer.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Information om vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att åtgärder som kan innebära vattenverksamhet regleras i 11 kap Miljöbalken. I det fall åtgärder innebär vattenverksamhet kan de behöva anmälas till länsstyrelsen eller sökas tillstånd för hos mark- och miljödomstolen.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har i sitt yttrande skrivit att, ”Under förutsättning att Länsstyrelsen och SGI bedömer att det inte finns risk för skred till följd av planförslaget, ser inte Trafikverket att Västra Stambanan är direkt berörd och har därmed inget att erinra”.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen i nuläget kan inte utesluta att genomförande av planförslaget utgör en betydande miljöpåverkan på grund av otillåten störning på skyddade arter.

Vi anser att planområdet är känsligt på grund av förekomsten av fladdermöss, som är en skyddad art, i intilliggande skogen. Planförslaget konsekvenser på miljön kan däremot begränsas för att undvika störning, exempelvis genom en annorlunda placering och utformning av den planerade byggnaden. Eller genom en förflyttning av kvartersmark mot öster så att en otillåten påverkan på fladdermöss undvikas.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar

Skyfallsdiket har nu planlagts inom allmän plats Park med bestämmelse om att dike ska uppföras. Avseende framkomlighet har en alternativ väg setts över och redovisas i planbeskrivningen.

Enligt en kommunövergripande bullerkartering för trafikbuller som togs fram 2012, 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.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts inför granskningsskedet, för att kunna avgränsa påträffade föroreningar. Resultatet har medfört att planbestämmelse om villkor för startbesked har införts på plankartan.

Avseende geoteknik, se nedan svar på SGI:s yttrande.

Planförslaget har justerats för att undvika otillåten störning på fladdermöss genom att planområdet utökats med allmän plats Natur för skogsområdet i väster. Byggrätten har flyttats mer österut.



Undersökning om betydande miljöpåverkan har uppdaterats och checklistan för bedömningen finns med som en planhandling. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats utifrån Länsstyrelsens synpunkter. Kommunens fortsatta bedömning är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

- 2 TRAFIKVERKET Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 3 STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT *Riskbedömning*
Det saknas en bedömning av risken för ras och blockutfall från bergslänten som angränsar planområdet.

Belastningsrestriktion

Den geotekniska utredningen anger att permanenta laster inte får överstiga 20 kPa för att säkerställa stabiliteten. SGI anser att det behöver förtydligas om denna restriktion är för att undvika lokala bärighetsbrott och sättningar eller för att undvika totalstabilitetsproblem.

Kvicklera

Förekomsten av kvicklera har endast undersökts på en punkt, och SGI anser att det inte kan uteslutas att kvicklera finns på mindre djup i andra delar av planområdet.

Stabilitetsberäkningar

SGI noterar att karaktäristiska värden på materialparametrarna används vid beräkning av stabiliteten, vilket gör beräkningen mer konservativ.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Inför granskningsskedet har den geotekniska utredningen kompletterats med bedömning av risk för ras och/eller blockutfall. Identifierade risker för blockutfall kommer att avlägsnas innan detaljplanens antagande. Vidare har det förtydligats att maxbelastningen är kopplat till totalstabiliteten och att kvicklera kan förekomma inom andra delar av planområdet, där jorddjupen är mindre.

Rekommenderad belastningsrestriktion om max 20 kPa har tagits bort som planbestämmelse med hänsyn till Boverkets rekommendationer att det inte är lämpligt att reglera maxbelastning.

- 4 LANTMÄTERIET *Inlösen av allmän plats*

Det saknas en beskrivning av kommunens rätt och skyldighet att lösa in allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, vilket är viktigt för att fastighetsägare ska förstå sina rättigheter och skyldigheter enligt detaljplanen.

Sekundära egenskapsgränser

Det är inte tydligt vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära



egenskapsgränserna, vilket gör planen otydlig.

Genomförandeavtal

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av genomförandeavtal.

Ersättning för minskning av gemensamhetsanläggning

Det saknas information om ersättning till fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen Lexby ga:1, vilket är nödvändigt när gemensamhetsanläggningen minskas i omfattning.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Plankartan består inte av några sekundära egenskapsgränser inför granskning. Planområdet har justerats så att Lexby ga:1 inte omfattas. Konsekvenserna av planförslaget har förtydligats med stöd av redovisningen om att ett marköverlåtelseavtal och ett exploateringsavtal kommer att tecknas. Redovisningen av de punkter som rör avtalen kommer att kompletteras ytterligare i samband med att detaljplanens antagandehandling tas fram.

5 BYGG- OCH
MILJÖNÄMNDEN

Miljö- och tillståndsenheten

Dagvattenhantering

Bjerking AB föreslår regnväxtbäddar och makadammagasin inom kvartersmark samt regnväxtbäddar längs gatan på allmän platsmark. Miljöenheten betonar att bästa möjliga dagvattenanläggning ur reningssynpunkt ska väljas och att en särskild anmälan krävs för dagvattenanläggningar.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Dagvatten från planområdet rinner till Sävån. Efter exploatering förväntas en ökning av vissa ämnen, men föreslagen dagvattenhantering uppfyller Partille kommuns riktlinjer och förbättrar situationen jämfört med nuvarande förhållanden. Kromvärden förväntas öka något, men risken bedöms som liten.

Lufikvalitet

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Trafikbuller och vibrationer

Planområdet ligger utanför zoner som påverkas av trafikbuller och planförslaget förväntas inte generera tillräckligt många trafikrörelser för att påverka bullersituationen.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts och rekommenderar kompletterande provtagningar innan detaljplanen antas. Kommunen ansvarar för sanering vid behov och ska stå för kostnaderna.

Bygglovenheten

Planbestämmelser

Vissa planbestämmelser behöver förtydligas för att säkerställa att syftet med detaljplanen kan efterlevas. Specifika synpunkter inkluderar reglering av markens genomsläpplighet, maxbelastning, utebelysning, fasadmaterial



och formuleringar kring komplementbyggnader.

Planbeskrivning

Byggenheten bedömer att planbeskrivningen tydligt beskriver syftet med detaljplanen och dess bakgrund. Dock föreslås att planbeskrivningen kan utvecklas ytterligare när det gäller att förklara syftet med de olika planbestämmelserna, särskilt de som kan tolkas på olika sätt, såsom f₂ och b₁.

Dessutom noteras att takfallen på den aktuella byggnaden och den omkringliggande bebyggelsen benämns på två olika sätt: "flacka sadeltak med asymmetriska takfall" och "dubbelt pulpettak". För att undvika missförstånd rekommenderas att endast en benämning används för de karaktäristiska takfallen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Miljö- och tillståndsenheten
Informationen noteras.

Bygglovenheten

Planbestämmelserna och texter i planbeskrivningen har justerats utifrån synpunkterna.

6 RÄDDNINGSTJÄNSTEN
STORGÖTEBORG

Riskhänsyn

Inga betydande riskkällor har identifierats i planområdets närhet.

Framkomlighet

Planområdet är tillgängligt via befintligt vägnät, och den nya väg vändplan förbättrar räddningstjänstens framkomlighet. Uppställningsplats för räddningsfordon ska finnas max 50 meter från byggnadernas angreppspunkter.

Brandvattenförsörjning

Ledningsnätet är utbyggt och brandpost finns i närheten. Kapaciteten på brandposten bör undersökas vidare. Avståndet från brandpost till uppställningsplatser ska inte överstiga 75 meter.

Bedömning

RSG ser inget hinder för fortsatt planarbete.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

7 SKANOVA

Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

8 GÖTEBORG ENERGI AB

Ingen erinran.



Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

9 VATTENFALL Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

10 VÄSTTRAFIK Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

11 POSTNORD PostNord har yttrat sig angående postmottagning vid nybyggnation och förändringar i infrastrukturen. De betonar att postutdelning ska ske miljövänligt, kostnadseffektivt och med god arbetsmiljö, vilket kräver standardiserade lösningar:

- Villor och radhus: postlådor placeras i lådsamling vid områdets infart
- Flerfamiljshus: post tas emot i fastighetsbox vid entrén
- Färdvägen till postanordningen ska vara farbar året runt

Placeringen måste godkännas av PostNord, annars delas ingen post ut.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

12 LERUMS KOMMUN Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

13 HÄRRYDA KOMMUN Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

14 BOHUSLÄNS MUSEUM För att bevara kulturmiljön i Lexby radhusområde Vintergäcken föreslås att takbeläggningens kulör ska vara ljus och att det i egenskapsbestämmelserna (f4) skrivs in att taket inte får vara svart. Motiveringen är att ett svart tak skulle påverka det arkitekturhistoriska värdet negativt, eftersom nybyggnadens tak är väl synligt från söder och gränsar till radhusområdet.

Samhällsbyggnadskontorets *Bestämmelse om att taket ska vara av plåt i ljusgrå kulör har tillförts plankarta.*
kommentar



15 NATURSKYDDSFÖRENINGEN I PARTILLE

Senast år 2025 ska en majoritet av Sveriges kommuner integrera ekosystemtjänster i planering, byggande och förvaltning av den byggda miljön. Planen bör säkerställa allmän tillgänglighet till omgivningen och bevara fladdermössens viloplatser. Ohållbar trafik vid gruppboendet bör begränsas, och särskilda försiktighetsåtgärder krävs vid sanering av förorenad mark.

Hållbarhetsaspekter ska vara centrala vid upphandling, med fokus på solenergi, återanvändning av material och minimerad energianvändning. Utomhusmiljön bör främja biologisk mångfald med vegetation från den lokala floran. Byggnaderna ska planeras för hållbar drift och flexibilitet i användning.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Planförslaget säkerställer att allmänheten fortsatt kan röra sig förbi den planerade ytan som avses för gruppboende. Inför granskning har skogsbrynet i väster säkerställts genom att planläggas som allmän plats Natur. Trafikmängden till och från området bedöms som låg.

Byggnaden kommer uppföras utefter Partillebos hållbarhetsplan och Miljöbyggnad Silver.

16 PRIVATPERSON 1

Före detta boende i Lexby radhusområde och tidigare enhetschef inom gruppboendestaden LSS vill framföra att det kan uppstå problem för både boende på gruppboendestaden och i området om ett gruppboende byggs här. Lexby är ett bilfritt område där barn leker utan föräldratillsyn, vilket kan skapa en otrygg miljö för brukarna. Det har förekommit störningar från ungdomar, vilket kan leda till farliga situationer för både brukare och små barn. För att säkerställa trygghet för alla bör gruppboendet placeras på en annan tomt.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Kommunen håller med om att trygghet är viktigt för både brukare och boende i området och bedömer att platsen är lämplig för gruppboende utifrån säkerhet och omgivningens karaktär. Kommunen har utrett ett antal alternativa platser men med hänsyn till bland annat problematiska, geotekniska förutsättningar har de inte bedömts som lämpliga. Se även svar nedan på yttrande 20.

17 PRIVATPERSON 2

Boende i Lexby radhusområde sedan 1967 och har sett området utvecklas. Nedan är synpunkter på den föreslagna byggnationen:

Visuellt – Byggandet på fotbollsplanen skulle blockera utsikten mot naturen.

Socialt – Fotbollsplanen är en viktig mötesplats för alla åldrar och bör bevaras för framtida generationer.

Vatten – Området har problem med vattenavrinning, och ytterligare byggnation kan förvärra situationen, särskilt med ökad fukt och vibrationer från pålning.

Hoppas att dessa aspekter beaktas för att bevara områdets karaktär och funktion.



2025-12-16

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Byggnation av en gruppboende på befintlig bollplan kommer tyvärr påverka utsikten mot naturen för närboende och även bollplanens funktion som allmän mötesplats kommer att försvinna. Samtidigt kommer grönytan norr om planerad gruppboende att finnas kvar. Med hänsyn till bristen på gruppboende i Partille kommun är kommunens bedömning att det allmänna intresset av en gruppboende väger tyngre än de enskilda intressena som finns på platsen. Gällande vattenavrinning har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram som visar på möjlig hantering.*

18 PRIVATPERSON 3

Visuellt – Byggandet på fotbollsplanen skulle blockera utsikten mot naturen.

Socialt – Fotbollsplanen är en viktig mötesplats för alla åldrar och bör bevaras för framtida generationer.

Vatten – Området har problem med vattenavrinning, och ytterligare byggnation kan förvärra situationen, särskilt med ökad fukt och vibrationer från pålning.

Hoppas att dessa aspekter beaktas för att bevara områdets karaktär och funktion.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Se ovan svar på yttrande 17.

19 PRIVATPERSON 4

Kritisk till förslaget om LSS-boende på grusplanen av flera skäl.

Säkerhet - Barn använder grusplanen och gångvägen till skolan, och ökad trafik utgör en risk.

Markförhållanden - Det finns redan sättningar i marken, och bygget kan förvärra detta.

Brandsäkerhet - Grusplanen är viktig för brandkårens åtkomst vid skogsbränder.

Sociala aspekter - Grusplanen är en viktig mötesplats för barn, skolor och hundägare.

Djurliv - Fladdermöss använder området, och upplyst trafik kan störa dem.

Kvalitet - Bygget kan sänka livskvaliteten för boende som uppskattar tryggheten och naturen.

Hoppas att en alternativ plats kan hittas för bygget, som området runt Kniven eller Lexbyleden mot Kåhög.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Runt området kommer en serviceväg att anläggas, som enbart kommer trafikeras av servicefordon vid underhåll av dagvattenmagasinet i norr. Vägen kommer även kunna nyttjas för gående och cyklister i området, exempelvis för barn som ska till skolan. Genomförd geoteknisk utredning



visar att planerad byggnation inte kommer förvärra situationen för närliggande bostäder. Räddningstjänsten har lämnat ett yttrande under samrådet där de bedömer att planförslaget funkar utifrån deras behov. Kommunen är medveten om att bollplanen som mötesplats kommer att försvinna. Samtidigt kommer grönområdet norr om gruppboenden att finnas kvar, och inget intrång sker i skogsområdet.

Avseende fladdermöss är bedömningen att inga störningar sker genom att brynmiljön i skogen inte öppnas upp. Förslaget har efter samråd justerats och byggnaden har flyttats österut för att undvika just detta.

Kommunen har utrett ett antal alternativa platser men med hänsyn till bland annat problematiska, geotekniska förutsättningar har de inte bedömts som lämpliga.

20 PRIVATPERSON 5

Säger nej till bygge av LSS-boende för barnens säkerhet. Hänvisar till ett antal artiklar i olika nyhetsmedier där incidenter på LSS-boenden har rapporterats. Menar att det är händelser som visar på de risker som kan uppstå och att det därför är olämpligt att placera ett LSS-boende nära ett område där många barn vistas. Menar att säkerheten för både barn och boende måste prioriteras.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Boende med särskild service är en insats enligt lagstiftningen som syftar till att ge personer med omfattande funktionsnedsättningar möjlighet att leva ett tryggt och självständigt liv – i ett eget hem, likt andra. I Partille finns idag 15 sådana boenden, alla placerade i vanliga bostadsområden för att undvika en institutionell prägel.

Boendena är bemannade dygnet runt med utbildad personal som ger individuellt anpassad stöd i vardagen, exempelvis kring matlagning, kommunikation och aktiviteter. Målgruppen har varierande behov, exempelvis intellektuell funktionsnedsättning, autism eller rörelsenedsättning, vilket gör att stödet utformas olika för varje individ. Det är just denna flexibilitet och närhet till samhället som gör boendeformen inkluderande och i linje med lagens intentioner.

21 PRIVATPERSONER 6

Boende precis vid grusplanen där det föreslagna LSS-boendet ska byggas och vill framföra följande synpunkter:

Användning av grusplanen – Våra barn använder grusplanen för fotboll, lek och pulkaåkning. Vill behålla denna yta för fritidsaktiviteter.

Utsikt och öppenhet – Vårt hus har en fin utsikt och känsla av öppenhet som skulle förstöras av ett sju meter högt hus.

Markförhållanden – Oro för att bygget kan orsaka skred eller sprickor i husen på grund av leran i marken.

Byggstörningar – Byggarbetsplatsen skulle vara påfrestande, särskilt eftersom de arbetar hemifrån. Finns även stor oro för arbetsbelysning som kan störa.



Hoppas att projektet omprövas och att grusplanen och den öppna ytan bevaras.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Kommunen har förståelse för att man önskar att behålla grusplanen. Med hänsyn till bristen på gruppbestäder i Partille kommun är dock kommunens bedömning att det allmänna intresset av en gruppbestäd väger tyngre än de enskilda intressena som finns på platsen. Genomförd geoteknisk utredning visar att planerad byggnation inte kommer förvärra situationen för närliggande bostäder. Inför byggnation kommer lämplig grundläggning studeras vidare. Störningar under byggskedet hanteras inte i detaljplaneprocessen.

22 PRIVATPERSON 7

Överklagar Partille kommuns beslut att bygga ett LSS-hem vid Smedjegårdsvägen i Lexby på barnens bollplan och lekplats, inklusive pulkabacken. Yrkar på att kommunen inte bygger LSS-hemmet vid Smedjegårdsvägen utan väljer en plats som är bättre lämpad för sådan bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Kommunen har utrett ett antal alternativa platser men med hänsyn till bland annat problematiska, geotekniska förutsättningar har de inte bedömts som lämpliga. Planförslaget är anpassat för att allmänheten fortsatt ska kunna nyttja närområdet, exempelvis genom att kunna röra sig runt planerad byggnation och ta sig in till skogsområdet.

23 PRIVATPERSON 8

Har några frågor och kommentarer angående det eventuella byggandet av ett LSS-boende vid Smedjegårdsvägen, Lexby:

Fridlysta arter – Har man tagit hänsyn till att fotbollsområdet och skogen är habitat för fridlysta arter som vattensalamander och grodor?

Markförhållanden – Sättningar i radhusen kan förvärras av pålning på leran, vilket kan orsaka sprickbildningar och ekonomiska bekymmer. Kommer Partille kommun att stå för dessa kostnader?

Slukhål – Smedjegårdsvägen har redan sättningar och slukhål. Hur kommer tyngre trafik och pålning att påverka detta, och vilket ekonomiskt ansvar tar kommunen?

Trafiksäkerhet – Trafiktätheten kommer att öka med ett LSS-boende. Vilket ansvar tar kommunen för att minska hastigheter och trafikintensitet för att undvika olyckor med barn?

Ekonomiskt och juridiskt ansvar – Vad har kommunen för ansvar vid skador kopplade till byggnationen, befintliga fastigheter, personer, djur och området?

Vattenavrinning - Borde inte kommunen först säkerställa att vattenavrinningen fungerar innan man bygger nya större fastigheter?

Hoppas att dessa frågor beaktas innan beslut fattas om byggnationen.



Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Det är i huvudsak befintlig grusplan som planeras bebyggas och planförslaget har anpassats för att undvika påverkan på fladdermöss genom att säkerställa att skogsbrynet bevaras, Gällande groddjur skyddas lämpliga födosöks- och viloplatser genom att planen säkerställer att skogsbrynet bevaras. Det planerade skyfallsdiket kan utgöra en lämplig födosöksmiljö, vilket innebär att planförslaget kan gynna groddjuren i området. Genomförd geoteknisk utredning visar att planerad byggnation inte kommer förvärra situationen för närliggande bostäder/område. Ökningen av trafik bedöms som marginell. Gällande vattenavrinning har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram som visar på möjlig hantering.*

24 PRIVATPERSON 9

Boende nära det planerade bygget känner stor oro över byggplanerna efter att ha deltagit i samrådsmötet och läst planhandlingarna. Husen i Vintergäcken har redan sättnings- och fuktskador, och ser risk för ytterligare problem. Huset lutar redan 20 cm från sida till sida, och det finns ingen pålning eller grundförstärkning gjord inom samfälligheten.

Undrar varför riskbedömning för befintliga byggnader ska göras först i detaljeringsskedet och vad kompensationsgrundläggning innebär för Vintergäcken. Dessutom försvinner fotbollsplanen, en viktig plats för lek och aktiviteter.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Genomförd geoteknisk utredning visar att planerad byggnation inte kommer förvärra situationen för närliggande bostäder. I detaljplaneskedet görs en mer översiktlig bedömning och rekommendationer föreslås. Vid detaljprojektering utreds exakt vilken grundläggningsmetod som ska användas, anpassat utifrån områdets förutsättningar.*

Tyvär försvinner bollplanens funktion som allmän mötesplats. Samtidigt kommer grönytan norr om det planerade boendet att finnas kvar och skogsområdet runt omkring kommer förbli tillgängligt. Med hänsyn till bristen på gruppboende i Partille kommun är kommunens bedömning att det allmänna intresset av en gruppboende väger tyngre än de enskilda intressena som finns på platsen.

25 PRIVATPERSONER 10

Trafiksäkerhet – När boende köpte sitt hus för ett år sedan var den lugna miljön med minimal trafik en viktig aspekt. Oroliga att ett flerbostadshus på grusplanen kommer att öka trafiken betydligt, vilket äventyrar säkerheten för barnen. Hoppas att kommunen prioriterar barns säkerhet och presenterar lösningar på detta.

Gemenskap och natur - Grusplanen är en viktig mötesplats för barnens lek och uteaktiviteter, vilket gjorde bostaden attraktiv. Oroliga att bebyggelse på grusplanen kommer att försvåra gemenskapen och minska tillgången till naturen. Detta kan även påverka bostädernas värde negativt.

Anser att det är olyckligt att kommunen vill bygga på denna grusplan och menar att det försämrar tillvaron för de som redan bor här.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Trafiken i området antas inte öka i någon större utsträckning. De boende inom gruppboenden, som planeras inrymma totalt 6 lägenheter, kommer*



inte ha egna fordon. Den trafik som kommer alstras är genom personal, besökare och leveranser till boendet.

Tyvärr försvinner fotbollsplanens funktion som allmän mötesplats. Samtidigt kommer grönytan norr om det planerade boendet att finnas kvar och skogsområdet runt omkring kommer förbli tillgängligt. Med hänsyn till bristen på gruppboende i Partille kommun är kommunens bedömning att det allmänna intresset av en gruppboende väger tyngre än de enskilda intressena som finns på platsen.

Kommunen har utrett ett antal alternativa platser men med hänsyn till bland annat problematiska, geotekniska förutsättningar har de inte bedömts som lämpliga.

26 SAMLAT YTTRANDE
FRÅN PRIVATPERSONER

Partille kommun har föreslagit att ändra detaljplan nr 352 för att bygga ett LSS-boende på fotbollsplanen vid Smedjegårdsvägen i Lexby. En namninsamling med 140 underskrifter visar stort motstånd från boende. Fotbollsplanen är viktig för sport, friluftaktiviteter och som mötesplats. Den nuvarande detaljplanen anger att området ska fungera som park med bollplan, och den föreslagna ändringen strider mot detta syfte.

Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt Plan- och bygglagen (PBL). Nyttan med LSS-boendet är begränsad, medan de negativa effekterna för natur och boende är stora. Planförslaget strider mot översiktsplanen ÖP2023, som utpekar området som "Blandstad" med en avvägd variation mellan bostäder, fritid, rekreation, kultur och natur.

Vid samrådsmötet framkom att det finns fem personer i kö för LSS-boende, varav flera ska flytta in på ett LSS-boende som byggs i Öjersjö. Personerna ifrågasätter bedömningen att det finns ett underskott på LSS-boenden i Partille kommun och vill se en analys över kösituationen. I den miljötekniska utredningen har metaller som arsenik, barium och bly uppmätts i halter över Naturvårdsverkets riktvärden. Personerna undrar om kommunen har anmält detta till Miljöförvaltningen och hur de tänker skydda kringboende från riskerna. De anser att en ordentlig miljöutredning med konsekvensbeskrivningar behövs för att säkerställa att hanteringen av förorenad mark inte medför risker för omgivningen och grundvattnet. Personerna är oroliga över de geotekniska svårigheterna i området, som består av högsensitiv lera med risk för skred. De undrar vad pålningsarbete kommer att innebära för deras fastigheter som redan har sättningar. Tidigare stödåtgärder genomfördes av kommunen/Partillebo, men sättningar är fortfarande ett problem. I närliggande bostäder ökar fukten i kryppgrunden, och husen vibrerar när tåg passerar. Dagvattenledningarna är undermåliga, och ett slukhål håller på att bildas. Vissa personer är oroliga för att pålning kan skada deras bostad.

Det finns sättningar i alla fastigheter, och det är oklart om grundkonstruktionen tål ytterligare belastning. Personerna undrar om kommunen tar ansvar vid skador och varför bebyggelsen inte får ha en belastning över 20 kPa.



2025-12-16

Vattenavrinningen är ett stort problem, och fotbollsplanen fungerar som en nödvändig fördröjningsyta för dagvatten. Kommunen bedömer att det räcker att hantera 30-årsregn, men personerna anser att 100-årsregn bör beaktas på grund av ökade skyfall och klimatförändringar. Personerna kräver att projektet tar hänsyn till kommande 100-årsregn och att dagvattensystemet dimensioneras därefter. Kwickleran tål inte mer vatten, marken sjunker och grundvattennivåerna är höga. Kommunens hantering av skyfall och dagvatten är otillräcklig, och personerna undrar vart vatten från berget ska ta vägen.

Kommunen har ansvar enligt flera lagar, inklusive Plan- och bygglagen, Lagen om allmänna vattentjänster, Lagen om skydd mot olyckor och Lagen om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser. Personerna har upplevt översvämningar och skador på sina hem på grund av bristande underhåll av dagvattenavrinning och är skeptiska till att kommunen kommer prioritera underhåll av planerade regnväxtbäddar och avrinningsvägar.

Kommunens planbeskrivning och utredningar är otillräckliga och ger lite information. Samrådsmötet den 14 april 2025 gav inga nya svar och många frågor förblev obesvarade. Personerna anser att ytterligare exploatering av området är oansvarigt och önskar att Länsstyrelsen utför noggrannare undersökningar om kommunen inte gör det under granskningsperioden.

Skyfallsavrinning bör styras bort från byggnader och mot Lexbyvägen. Entréer måste planeras för att förhindra vattenintrång vid skyfall, och ett avledande dike planeras för att leda vattnet förbi nybyggnationen. Det är oklart hur detta påverkar fastigheterna längs Smedjegårdsvägen och om ytterligare åtgärder behövs för att förhindra vattenintrång vid skyfall, vilket kräver utredning.

Vibrationer från förbipasserande tåg och pålning under byggtiden skapar oro för fastigheterna, särskilt med tanke på befintliga sättningar och sprickor i husen. Det är oklart när vibrationsutredningar planeras och hur omfattande de kommer vara. Det finns oro för att markförstärkningsåtgärder kan påverka bostäderna negativt, särskilt i områden med högsensitiv lera och kvicklera. Det är viktigt att undersöka den kumulativa påverkan från både tågtrafik och byggaktiviteter.

För att säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärden för buller hålls under byggtiden, bör beräkningar av byggbuller göras innan arbetena påbörjas. Husen i området är gamla och dåligt isolerade mot ljud, vilket gör skyddsåtgärder nödvändiga för att undvika avbrott under byggtiden. Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och beslutat att påverkan inte är betydande, men det är oklart hur denna bedömning motiveras då det inte framgår av planbeskrivningen. Personerna menar att en strategisk miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig eftersom byggnationen på platsen är olämplig och medför betydande påverkan och risk för sociala värden, hälsa och säkerhet, materiella värden, naturvärden samt risk för olyckor, översvämning, skred eller erosion. Det finns redan påvisade skador i fastigheterna i området.



2025-12-16

Under byggskedet är det viktigt att klargöra hur stort område som kommer spärras av och om etablerings- och upplagsytor får plats inom detaljplaneområdet. Tidigare erfarenheter från Partille centrum visar på problem med dålig trafikplanering under byggskedet, vilket ökar risken för olyckor. Det är viktigt att kommunicera avspärningar tydligt för att minimera risker.

För att förebygga olyckor kopplade till byggtrafik, särskilt med tanke på att många barn rör sig i området, behövs tydliga åtgärder. Det är också viktigt att klargöra om Smedjegårdsvägen klarar tunga lastbillass och om det finns viktbegränsningar.

Projektets genomförbarhet är oklar utan grundläggande utredningar och mer information om befintliga förhållanden och påverkan. Smedjegårdsvägen är inte lämpad för tyngre fordon och har inte kapacitet för ökad byggtrafik, vilket påverkar trafikmiljön och boendes säkerhet. Räddningstjänstens behov av tillgång till parkeringsyta vid krissituationer måste också beaktas.

Personerna kräver att kommunen tar ansvar för att hantera sprickbildningar och sättningar i fastigheterna under byggprocessen. De vill ha garantier för att pålning vid tomtgränsen inte påverkar deras hem och att experter undersöker risker för närliggande fastigheter. Kommunen förväntas besikta och utföra mätningar i hemmen både före och efter detaljplanens beslut, samt teckna ett ansvarsavtal för att täcka kostnader för eventuella skador.

Området har många skyddsvärda arter som kommer att påverkas av byggnationen. Personerna har påtalat oron för dessa arter och vill veta om fler naturvärdesinventeringar planeras och hur artskyddet kommer att hanteras. Representanter för Naturskyddsföreningen har observerat fladdermöss vid Smedjegårdsvägens fotbollsplan och påpekat behovet av en naturinventering.

Planbeskrivningen saknar en sammanfattande bedömning av de planerade åtgärdernas konsekvenser för skyddade arter. En miljökonsekvensbeskrivning har inte genomförts för fladdermöss eller andra arter och växtliv. Inventeringen bör omfatta ett helår. Personerna anser att kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till skyddade arter och kräver en miljökonsekvensbeskrivning som inkluderar hela året och redovisar miljöeffekterna. De tvivlar på att byggnationen är förenlig med artskyddsbestämmelserna.

Det finns inga kompensationsåtgärder planerade för marker som nyttjas av fladdermöss. Inventeringar av insekts- och växtarter inom planområdet är nödvändiga. Fåglar, inklusive skyddade arter, kan påverkas av byggnationen. Det är viktigt att utreda påverkan på skyddade fåglar och vidta skyddsåtgärder under deras häckning. Kommunen bör genomföra en skrivbordsinventering och utreda om de planerade åtgärderna utlöser artskyddet.

Vintergäckens radhusområde i Lexby omfattas av kommunens kulturmiljövårdsprogram, som kräver varsamhet vid ändringar för att bevara karaktärsdragen. Enhetlig färgsättning och fönsterutformning är



viktiga för områdets helhetsverkan. Planområdet inkluderar delar av Lexbys radhusområde, vilket kräver särskild hänsyn för att passa in med befintlig bebyggelse. Det finns oro för att en ny byggnad, särskilt om den är lokaliserad på en höjd och byggd i grå betong, skulle påverka områdets karaktär negativt. Det föreslås att detaljplanen tydligare specificerar utformningen av den nya huvudbyggnaden för att harmoniera med den befintliga kulturmiljön, exempelvis genom att använda rött trä.

Det saknas en barnkonsekvensanalys och ett barnperspektiv i planbeskrivningen, vilket strider mot Plan- och bygglagen. Området används flitigt av skolor, förskolor och föreningslivet för lek och rekreation. Fotbollsplanen och dess sluttningar är särskilt viktiga för lek och rekreation året runt, och förlusten av dessa ytor kan inte kompenseras av den lilla yta som kommunen hänvisar till.

Byggnationen kommer att förvärra trafiksituationen på Smedjegårdsvägen, vilket strider mot kommunens projekt Säkra skolvägar. Det saknas en trafiksäkerhetsutredning med barnperspektiv. Transporter till boendet planeras under tider då vägen är som mest trafikerad, vilket kan orsaka störningar. Det är också oklart hur kommunen har planerat för skyddsrum i LSS-boendet, då det finns en brist på skyddsrum i området.

Kommunens planbeskrivning upplevs som otillräcklig och generisk, med bedömningar som alltid förespråkar byggnation. Det finns oro för att kommunen inte har tagit de påpekade riskerna och svårigheterna i utredningarna på allvar, och att nödvändiga utredningar inte har genomförts. Kommunen har inte beskrivit hur rekommendationerna från utredningarna ska följas och har bedömt att det inte finns några särskilda naturintressen, trots förslag från Naturskyddsföreningen om att genomföra en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunen har inte utforskat ståndpunkter som innebär skydd eller omsorg om de boende, trots att många kommuninvånare är oroliga och riskerar att påverkas negativt av byggnationen. Personerna menar att byggnationen medför en oacceptabel påverkan på området och deras livsmiljö, med stora risker och betydande olägenheter. De vill att kommunen överväger att avbryta planerna på en ändring av detaljplanen och istället behåller området som park enligt nollalternativet i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Med hänsyn till bristen på gruppboende i Partille kommun är kommunens bedömning att det allmänna intresset av en gruppboende väger tyngre än de enskilda intressena som finns på platsen. Inför granskningen av planförslaget har en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram för att konstatera utbredningen av förorenad mark. Sanering av markföroreningar ska göras innan startbesked kan ges, vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Genomförd geoteknisk utredning visar att byggnation av gruppboende inte kommer förvärra situationen för närliggande bostäder. Vilka markförstärkningsåtgärder som blir aktuella och hur man säkerställer att det inte påverkar omkringliggande bebyggelse vid byggnation kommer utredas vidare i projekteringskedet.



Utredningen avseende dagvatten, VA och skyfall har reviderats inför granskning av planförslaget. Utredningen redogör för hur dagvatten och skyfall föreslås hanteras. Planbestämmelser avseende fördröjning och dike har införts i plankartan inom allmän platsmark.

Någon inventering av naturvärden eller artförekomster har inte genomförts i området men en mer allmän beskrivning av miljön finns tillgänglig i planbeskrivningen. Utöver den beskrivningen har Svensk Naturförvaltning på uppdrag av Partille kommun utfört en utredning av detaljplanens påverkan på fladdermöss i närområdet under hösten 2024. Kommunen har även gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan, checklista för bedömningen är uppdaterad inför granskning och finns med som en planhandling, där bedömningen är att det inte blir någon betydande påverkan på djur- och växtliv eftersom det främst är en grusyta som planeras att exploateras. Huskroppen har flyttats längre österut för att säkerställa en skyddszon och skogsbrynet har planlagts som allmän plats Natur. Planområdet som i planhandlingarna anges vara ca 6 000 kvadratmeter utgörs till större delen av en grusbelagd yta kantad av gräsmark. I övrigt gränsar området till befintlig bebyggelse och skogsmark. Planområdets biotopvärde ur ett naturvärdesperspektiv hamnar i de lägre klasserna. Artvärdet kan utifrån befintliga uppgifter inte heller anses vara så pass anmärkningsvärt att det föranleder någon större begränsning för en exploatering.

Genom de utformningsbestämmelser som tillförts planförslaget är kommunens bedömning att tillräckliga anpassningar har gjorts till den omkringliggande kulturhistoriska bebyggelsen. Tyvärr försvinner bollplanens funktion som allmän mötesplats. Samtidigt kommer grönytan norr om det planerade boendet att finnas kvar och skogsområdet runt omkring kommer förbli tillgängligt. Detta möjliggör i viss grad fortsatt nyttjande av området för skolor, förskolor och föreningsliv.

Trafiken bedöms inte öka i någon större grad då boende inte kommer att ha egna fordon utan den trafik som alstras är genom personal, besökare och leveranser till boendet. Kommunen har under 2024 arbetat med projektet "säkra skolvägar" för Lillegårdsskolan och flera trafiksäkerhetsåtgärder har planerats och tillförts området. Trafiksituationen under byggtiden är inte något som utreds i detaljplanearbetet. Räddningstjänsten har lämnat ett yttrande under samrådet där de bedömer att planförslaget funkar utifrån deras behov.

Skyddsrum finns vid närliggande skolor i området och är inget som utreds i detaljplanearbetet.

Alternativa platser för aktivitets- och vistelseyta har undersökts i närheten av planområdet, se kapitel om sociala konsekvenser i planbeskrivningen.

Genom detaljplanen utreds och säkerställs att området är lämpligt för exploatering. Risker och svårigheter som framkommer i utredningarna hanteras vidare i projekteringskedet.



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Frida Källman
Planarkitekt

Markus Grahn
Plankonsult, WSP

Trine Andresen
Grönstrateg

Agnes Sjöo
Trafikplanerare

Hanna Areslätt
Planeringschef



Partille kommun
Ert dnr: KS/2023:826
kommunstyrelseforvaltningen@partille.se

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för gruppboende vid Smedjegårdsvägen, Lexby, Partille kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-04-02 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med planförslaget att ”möjliggöra byggnationen av en ny gruppboende. Vidare är syftet att säkerställa kopplingar för allmänheten förbi området till och från närliggande bostadsområde, samt säkerställa en ny serviceväg till befintlig dagvattenanläggning”.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Kommunen behöver förtydliga sina ställningstaganden och i vissa avseende bearbeta planförslaget gällande risk för översvämning i samband med skyfall, buller, markföroreningar och geoteknik samt MKN-buller.

Kommunen behöver också se över planförslaget med avseende på våra synpunkter om skyddade arter.

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 hälsa / säkerhet med avseende på risk för översvämning i samband med skyfall, buller, MKN-buller, förorenade områden, samt geoteknik,

behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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.

Risk för översvämning i samband med skyfall

Kommunen har studerat frågan om skyfall utifrån ett klimatanpassat 100 årsregn vilket är bra.

Avrinningen från området ökar från 130 l/s till 210 l/s med den exploatering som planeras. Stora delar av denna volym förutsätts hanteras i det dike som föreslås. Om detta dike är en förutsättning för att göra marken lämpligt med avseende på risker med skyfall/extremt regn (minst ett 100 årsregn) anser Länsstyrelsen, med stöd av Boverket, att åtgärden behöver säkerställas. Detta görs lämpligast på plankartan.

Inför nästa skede behöver kommunen säkerställa åtgärder som krävs för att göra marken lämplig. Kommunen behöver även studera frågan om framkomlighet. Det framgår av handlingar att det på vissa delar av Lexbyvägen kan bli 50 cm vatten stående. Finns det andra vägar till planområdet? Hur länge blir det avbrott i framkomlighet? (om alternativ väg inte finns). Hur bedömer kommunen frågan om framkomlighet?

Buller

Närheten till både väg och järnväg gör att det kan förekomma en del buller i planområdet. Kommunen behöver bedöma bullerrisker utifrån riktvärden i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Vid behov ska en bullerutredning tas fram som visar att bullerriktvärdena kan klaras samt eventuella skyddsåtgärder som krävs. Om kommunen bedömer att bullerutredning inte är nödvändigt, behöver kommunen motivera sitt ställningstagande.

Kommunen har angett att de inte omfattas av MKN för buller då kommunen inte överstiger 100 000 invånare. Det är dock inte

avgörande för hur buller ska behandlas i detaljplaner. Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. Kartläggning av buller ska bland annat utföras av kommuner med mer än 100 000 invånare enligt *Förordning (2004:675) om omgivningsbuller*. Alla kommuner har dock ansvar att planera så att människors hälsa inte äventyras.

Förorenade områden

Kommunen har till samrådsskedet låtit göra en miljöteknisk markundersökning (Geotechnica 2024). Undersökningen visar på att området delvis är utfyllt med fyllnadsmassor av okänt ursprung. I en punkt (M03) har halter av Arsenik, Barium och Bly påträffats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM. Konsulten rekommenderar att kompletterande undersökningar utförs kring punkt M03 för att avgränsa påträffade föroreningar. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning och anser att kommunen till granskningsskedet ska utföra en kompletterande miljöteknisk markundersökning i syfte att avgränsa påträffade föroreningar. Om föroreningar påträffas ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Observera att vissa planbestämmelser behöver villkoras för att bygglov eller startbesked ska medges. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Partille kommun som är tillsynsmyndighet.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2025-04-25 som bifogas i sin helhet. SGI skriver i yttrandet bl.a. följande;

SGI saknar en bedömning av risken för ras och/eller blockutfall från bergslänten som angränsar planområdet. Länsstyrelsen anser att den här frågan måste hanteras och vid behov lämpliga åtgärder säkerställas.

SGI anser också att det behöver förtydligas om belastningsrestriktion, som har angetts som 20 kPa på plankartan, rekommenderas för att undvika lokala bärighetsbrott och skadliga sättningar eller om det är för att undvika totalstabilitetsproblem (risk för skred som påverkar planområdet eller närliggande områden). SGI lyfter även frågan om förekomsten av kvicklera som

behöver tydliggöras. Läs mer om SGI:s synpunkter i yttrandet som bifogas i sin helhet.

Vi bedömer att dessa synpunkter handlar mer om förtydligande än kompletterande utredningar.

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.

Skyddade arter, fladdermöss

Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet säkerställa att den befintliga brynmiljön inte öppnas upp till följd av planläggningen. Planbestämmelser som skyddar växtligheten bör därför införas. Området bör också planläggas som Allmän plats NATUR för att säkerställa detta syfte. Den byggbara ytan på plankartan bör också flyttas bort från skogsbrynet för att möjliggöra ett fritt arbetsområde kring ytan som möjliggörs för byggnation utan att detta område inkräktar på brynmiljön. Ett större avstånd till skogsområdet är även positivt sett till de ljusföroreningar som ändå kommer uppstå från fönster och liknande trots den bestämmelse om utebelysning som finns med i plankartan.

Vi anser att kommunen inte har säkrat de rekommendationer som finns i planbeskrivningen för att undvika otillåten störning på fladdermöss. I planbeskrivningen står det att, *"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."*

Vi anser att denna brynmiljö inte har skyddats mot att öppnas upp till följd av genomförande av planförslaget. Enligt plankartan är en remsa på knappt 5 meter avsatt som prickmark mellan skogen och kvartersmarken. Denna remsa förefaller överlappa med vad som idag är brynskogsmiljöer.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Information om vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att åtgärder som kan innebära vattenverksamhet regleras i 11 kap Miljöbalken. I det fall åtgärder innebär vattenverksamhet kan de behöva anmälas till länsstyrelsen eller sökas tillstånd för hos mark- och miljödomstolen.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2025-04-09, som redan har skickats till kommunen. I yttrandet står det att, *"Under förutsättning att Länsstyrelsen och SGI bedömer att det inte finns risk för skred till följd av planförslaget, ser inte Trafikverket att Västra Stambanan är direkt berörd och har därmed inget att erinra"*.

Se under rubriken Geoteknik för våra synpunkter om geotekniska frågor.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen i nuläget kan inte utesluta att genomförande av planförslaget utgör en betydande miljöpåverkan på grund av otillåten störning på skyddade arter.

Vi anser att planområdet är känsligt på grund av förekomsten av fladdermöss, som är en skyddad art, i intilliggande skogen. Planförslaget konsekvenser på miljön kan däremot begränsas för att undvika störning, exempelvis genom en annorlunda placering och utformning av den planerade byggnaden. Eller genom en förflyttning av kvartersmark mot öster så att en otillåten påverkan på fladdermöss undvikas.

Beslutande

Företrädare för avdelningen för civilt försvar och beredskap, Miljöavdelningen och Natur- och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har handlagts och beslutats av planhandläggare Saeid Erfan.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2025-04-25

2025-04-30

15347-2025

Kopia (utan bilaga) till:

Statens geotekniska institut (SGI), Trafikverket

Länsstyrelsen/

Avdelningen för civilt försvar och beredskap; Rebecka

Thorwaldsdotter

Miljöavdelningen, Simon Isberg, Love Bojén

Natur- och vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt, John Thorbäck

Chef för Plan- och byggfunktionen - Nina Kiani Janson