

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ÄLGSTIGEN, ÖJERSJÖ
(ÖJERSJÖ 6:135)

Samrådshandling
Upprättad 2025-11-10
Diarienummer KS/2025:133



Vad är en planbeskrivning

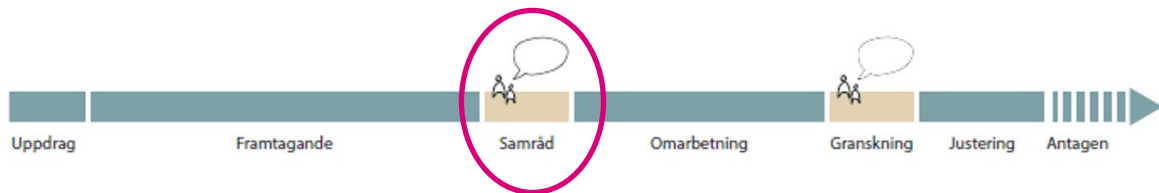
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget är nu utsänt för samråd.





Ärendeinformation

Namn	Detaljplan för bostäder vid Älgstigen, Öjersjö
Diarienummer	KS/2025:133
Kommundel	Partille centrum
Kommun	Partille kommun
Län	Västra Götaland Län
Planförfarande	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen, 2025-04-01, §60
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen, 2025-04-01, §60
Beslut om granskning	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige
Preliminär tidplan	Samråd Kvartal 4 2025 Granskning Kvartal 1 2026 Antagande Kvartal 2 2026

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

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta, illustration 2025-11-10 Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-10 Grundkarta, 2025-06-04 Fastighetsförteckning, 2025-10-03
Utredningar och underlag	Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-10-22

Innehåll

1. Inledning	7
1.1. Syfte	7
1.2. Bakgrund och huvuddrag	7
1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden	7
1.4. Planförslag i korthet	8
1.5. Genomförandetid	8
2. Planeringsförutsättningar	8
2.1. Tidigare ställningstagande	8
2.1.1 Översiktsplan	8
2.1.2 Gällande detaljplan	9
2.1.3 Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000	11
2.1.4 Övriga ställningstaganden	11
2.2. Områdets förutsättningar	12
2.2.1 Mark och natur	12
2.2.2 Befintlig bebyggelse	12
2.2.3 Infrastruktur och teknisk försörjning	12
2.2.4 Kulturmiljö och fornlämningar	13
3. Planförslag	14
3.1. Användning	14
3.2. Utformning	15
3.2.1 Bebyggelse	15
3.2.2 Friytor och rekreation	15
3.2.3 Trafik parkering, tillgänglighet	16
3.2.4 VA	16
3.2.5 Dagvatten och skyfall	16
3.2.6 Markföroreningar	17
3.2.7 Geoteknik	18
3.2.8 Radon	18
3.3. Motiv till reglering	18
3.3.1 Användning av mark och vatten, kvartersmark	18
3.3.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark	19

4. Genomförande	20
4.1. Fastighetsrättsliga frågor	20
4.1.1 Förändrad fastighetsindelning	20
4.1.2 Rättigheter	21
4.2. Tekniska frågor	21
4.2.1 Utbyggnad vatten och avlopp	21
4.2.2 Dagvatten	21
4.2.3 El	22
4.2.4 Fiber och tele	22
4.2.5 Avfall	22
4.2.6 Anläggningar inom kvartersmark	22
4.3. Ekonomiska frågor	22
4.3.1 Planekonomisk bedömning	22
4.3.2 Planavgift	22
4.3.3 Förrättningskostnader	22
4.3.4 Kostnad för utbyggnad av teknisk försörjning	22
4.3.5 Drift vatten och avlopp	23
4.3.6 Bygglövsavgift m.m.	23
4.4. Organisatoriska frågor	23
5. Konsekvenser och överväganden	23
5.1. Lämplighetsbedömning	23
5.2. Nollalternativ	23
5.3. Sociala konsekvenser	24
5.3.1 Barnperspektiv	24
5.4. Ekonomiska konsekvenser	24
5.4.1 Kommunens investerings-, drifts- och förvaltningsekonomi	24
5.4.2 Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	25
5.5. Miljökonsekvenser	25
5.5.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
MB 3, 4, 5 och 7 kap.	25
6. Medverkande	26



1. Inledning

1.1. Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av befintlig fastighet för att skapa en ny fastighet avsedd för småskalig bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus. Fastighetsindelningen och fastighetsstorleken följer den struktur som finns i området.

1.2. Bakgrund och huvuddrag

Den 16 augusti 2022 (§85) tog kommunstyrelsen beslut om ett positivt planbesked för bostäder på fastigheten Öjersjö 6:135, på Älgstigen 16. Planbeskedet syftar till att skapa möjlighet att dela den befintliga fastigheten i två ungefär lika stora fastigheter för enbostadshus.

Kommunstyrelsen beslutade 1 april 2025, §60, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att starta arbete med detaljplan för bostäder vid Älgstigen och genomföra samråd.

Samhällsbyggnadskontoret har tecknat plankostnadsavtal med fastighetsägarna i april 2025 och planarbetet har därefter startats

1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Öjersjö 6:135 med adress Älgstigen 16 i Kåsjöområdet, Öjersjö. Fastigheten har en areal om 1643 kvadratmeter och är privatägd.



Orienteringskarta.



1.4. Planförslag i korthet

Planförslaget innebär att en befintlig fastighet med ett friliggande bostadshus delas i två fastigheter. Syftet är att möjliggöra uppförande av ytterligare ett bostadshus på den nya fastigheten, vilket bidrar till ett effektivare markutnyttjande inom området. Den föreslagna delningen är anpassad till den struktur som finns i området. Ny bebyggelse får en byggrätt som inte bedöms påverka områdets karaktär eller boendemiljö negativt. Planen säkerställer att båda fastigheterna får tillgång till gata, vatten och avlopp samt att tillräckliga friytor bevaras.

1.5. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år i enlighet med 4 kap. 21 § plan- och bygglagen (2010:900).

Detta bedöms vara en tillräcklig tidsperiod för att genomföra fastighetsdelning och bygglovsprövning. Genomförandetiden är anpassad till planens begränsade omfattning och syftet att möjliggöra en komplettering med ytterligare en bostad inom befintlig bebyggelsestruktur.

Under denna tid har fastighetsägaren rätt att genomföra åtgärder i enlighet med planen, såsom fastighetsdelning och nybyggnation. Planen får inte ändras under genomförandetiden utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

2. Planeringsförutsättningar

2.1. Tidigare ställningstagande

2.1.1 Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Partille kommun, ÖP Partille 2035, antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2017 och anger huvuddragen för Partilles utveckling fram till år 2035.

Planområdet är en del av det större gula område som i översiktsplanen har markanvändningen ”blandstad”. Det innebär att området ska utvecklas med en väl avvägd mix av bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur. Tillhörande karta innehåller beskrivningar av utvecklingsinriktningar för olika delområden, där planområdet ingår i område M.



Utdrag ur karta från ÖP.

För Öjersjö anger översiktsplanen en utvecklingsinriktning där området ska utvecklas med sparsam förtätning i form av blandstad. Strategin är bland annat att utveckla en tätare bebyggelsestruktur som underlag för offentlig och kommersiell service. Förtätningen ska ske genom variation och mångfald.

Enligt översiktsplanen behöver hänsyn tas till vattenskyddsområdet, riksintresset för naturvård och friluftsliv, naturreservat, strandskydd, miljö kvalitetsnorm för vatten samt buller.

Syftet med detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan.

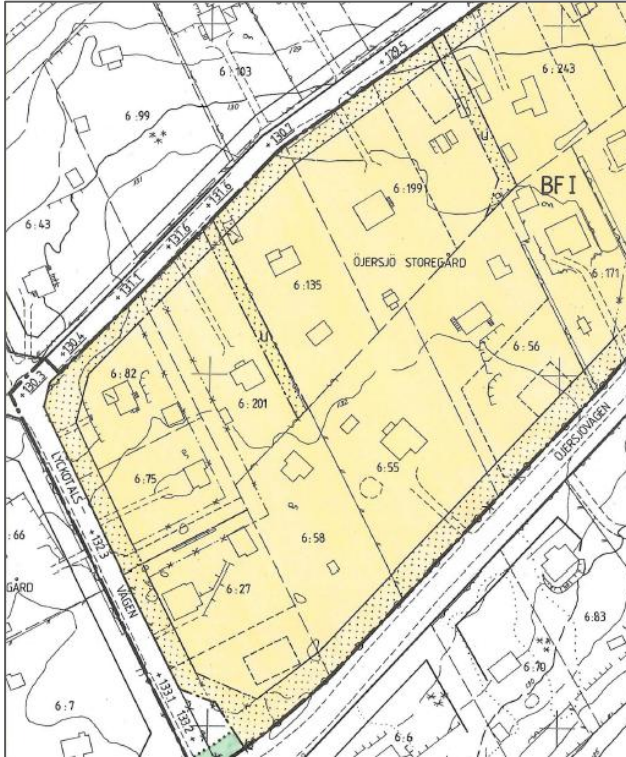
2.1.2 Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan ”Del av Kåsjöområdet, område mellan Älgstigen och Öjersjövägen” (akt nr 585) som vann laga kraft 1985, med tillhörande ändring av detaljplan (tillägg till planbestämmelser) med laga kraft 1998 (akt 704e). Planen saknar genomförandetid.

Gällande detaljplan medger bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är 800 kvadratmeter. På fastigheter mindre än 1000 kvadratmeter får byggas fristående hus om 120 kvadratmeter byggnadsarea eller 140 kvadratmeter byggnadsarea om ingen källare eller inredd vind. På fastigheter 1000 kvadratmeter och större får byggas fristående hus 140 kvadratmeter. Garage eller annan komplementbyggnad får byggas



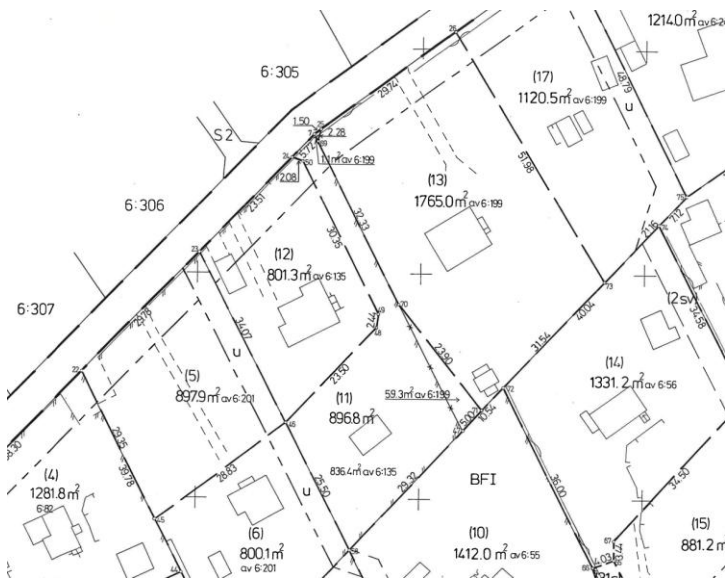
med en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,5 meter. Älgstigen är allmän plats gata i detaljplanen.



Utsnitt ur gällande detaljplans plankarta

Tomtindelningar utgör enligt övergångsbestämmelse 9 till PBL 2010:900 fastighetsindelingsbestämmelser. Fastighetsindelingsbestämmelserna räknas därmed som planbestämmelser i gällande detaljplan.

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser finns i tomtindelning Kvarteret Kattugglan, laga kraft 1986. Bestämmelserna anger att fastigheten kan delas i två fastigheter.



Utsnitt ur karta som visar fastighetsindelning enligt tomtindelningen.

När en ny detaljplan vinner laga kraft blir den juridiskt bindande och tar över rättsverkan från den tidigare planen inom det område den omfattar.

2.1.3 Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000

Planområdet berörs inte av några riksintressen, strandskydd eller Natura 2000-områden.

2.1.4 Övriga ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024–2032, antagna av kommunfullmäktige den 29 januari 2025, beskriver hur Partille kommun planerar sin bostadsförsörjning med sikte mot år 2032. Syftet med planeringen är att skapa goda förutsättningar för att alla invånare ska kunna bo i ändamålsenliga och trygga bostäder. Den ska också stödja förberedelser och genomförande av relevanta åtgärder för att möta bostadsbehoven.

Målet är att bostadsmarknaden ska erbjuda ett varierat utbud som motsvarar invånarnas olika behov. Partille strävar efter att växa som en attraktiv förstad, samtidigt som kommunen vill värna sitt starka inslag av småhus. Under de senaste åren har antalet lägenheter ökat, vilket gör det särskilt viktigt att även skapa goda förutsättningar för fortsatt småhusbyggande.



2.2. Områdets förutsättningar

2.2.1 Mark och natur

Planområdet utgörs av en relativt plan villaträdgård med gräsmatta, uppvuxna löv- och barrträd samt buskar. Nivåskillnaden mellan gatan och den södra delen är mindre än en meter.

Planområdet utgörs inte av naturmark och omfattas därmed inte av kommunens naturvårdsplan (Naturvårdsplan 2018).

2.2.2 Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i en våning, huset har träfasad och sadeltak. Inom fastigheten finns även en äldre stuga samt ett förråd. Området var ursprungligen ett område med fritidsbebyggelse men är idag nästan uteslutande året runt bostäder. Bebyggelsen längs Älgstigen består av friliggande enbostadshus med en och en- och ett halvt plan, några med källare. Fasadmaterialet är i huvudsak träpanel.

Närmsta förskolor finns inom 300-500 meters gångväg, dessa är Trollskogens förskola, Mammut Montessoriförskola och Viljanviks förskola.

Skolan Öjersjö Brunn tar emot förskoleklass till årskurs 5, avståndet är cirka 1,1 kilometer.

Öjersjö storegård skola med årskurs 6-9 finns inom 500 meters gångväg.

Närmsta livsmedelsbutik finns i Gökegård, cirka 1,3 kilometers avstånd.

Kommersiell service finns i första hand i centrala Partille på Allum, Partille Port m fl platser.

2.2.3 Infrastruktur och teknisk försörjning

Fastigheten Öjersjö 6:135 ligger vid Älgstigen som är en kommunal lokalgata. Gång- och cykeltrafik samsas med biltrafik på Älgstigen och övriga gator i området. Det finns även sträckor med kombinerad gång- och cykelväg, till exempel mot Partille centrum och mot Mölnlycke.

Närmsta busshållplatser är Örjansvägen och Brasebacken som ligger utmed Kåsjövägen, gångvägen är drygt 400 meter till båggen. Hållplatserna trafikeras av två busslinjer. Buss 511 går mellan Partille centrum och Landvetter via Tahult. Buss 512 går mot Partille centrum respektive Lisebergs station via Öjersjö och Mölnlycke företagspark. Turtätheten är 20-30 minuter.

Kommunala dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda i Älgstigen, ledningar finns även på grannfastigheten Öjersjö 6:825, parallellt med gränsen.

Befintligt bostadshus på fastigheten har bergvärme installerat.

I Partille kommun har man under 2025 börjat införa fyrfackskärl för villaägare, radhusägare och fritidshusägare som ett led i att förbättra hemsorteringen och öka återvinningen. Dessa gör det möjligt att sortera tio olika material direkt vid bostaden: matavfall, restavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, tidningar och batterier.

Närmsta återvinningsstation finns på Nämndemansvägen.

Kommunens återvinningscentral ligger i Öjersjö.

2.2.4 Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga nu kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet enligt fornsök (augusti 2025).

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§.

3. Planförslag

Planförslaget innebär att en befintlig fastighet med ett friliggande bostadshus delas i två fastigheter. Syftet är att möjliggöra uppförande av ytterligare ett bostadshus på den nya fastigheten, vilket bidrar till ett effektivare markutnyttjande inom området. Den föreslagna delningen innebär att den nya fastigheten får en smal yta för tillfart från gatan. Denna utformning är ganska vanligt förekommande i området. Planförslaget är anpassat strukturen och bebyggelsen i kvarteret, och bedöms inte påverka områdets karaktär eller boendemiljö negativt. Planen säkerställer att båda fastigheterna får tillgång till gata, vatten och avlopp samt att tillräckliga friytor bevaras.

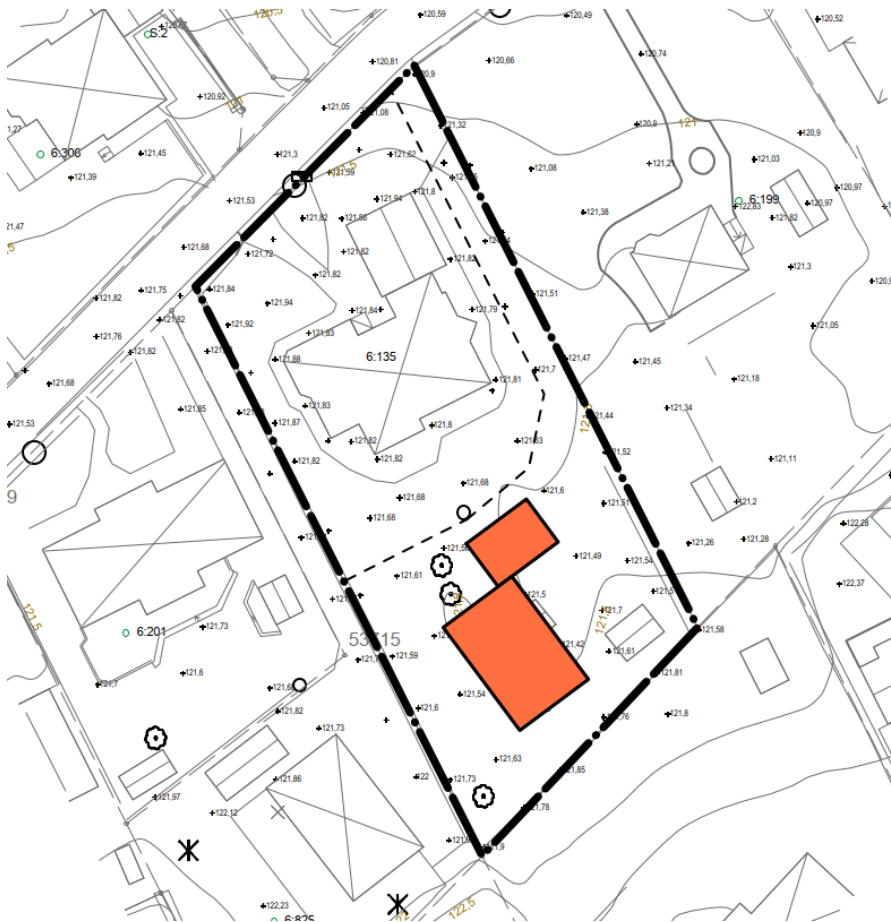
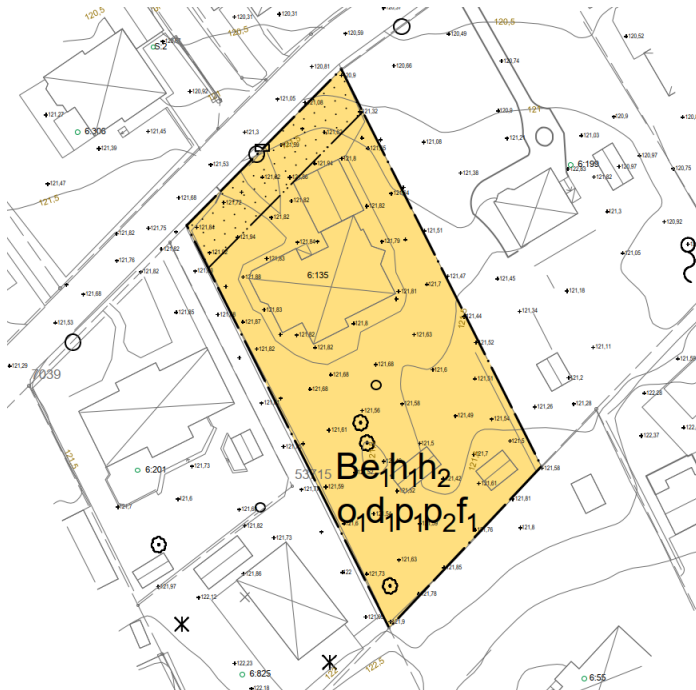


Illustration av möjlig fastighetsindelning och nytt bostadshus.

3.1. Användning

Planförslaget innehåller enbart kvartersmark för bostäder, ingen allmän plats eller vattenområde.



Utsnitt ur plankartan med beteckningar.

3.2. Utformning

3.2.1 Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en delning av befintlig fastighet i två så att en ny fastighet kan skapas. Minsta fastighetsstorlek ska vara 800 kvm. Planbestämmelser avseende bebyggelsens storlek, placering och utformning gäller inom hela planområdet. Inom varje fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea är 180 kvadratmeter, varav högst 140 kvadratmeter får utgöras av huvudbyggnad.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. Minsta takvinkel är 14 grader.

En 6 meter bred zon närmast gatan får inte förses med byggnad eller byggnadsverk. Det är en förgårdsmark som ger ett indrag från gatan likt övrig bebyggelse samt ger möjlighet till bilparkering.

3.2.2 Friytor och rekreation

Inom respektive villafastighet finns plats för friyta. I närområdet finns tillgång till rekreation, t ex motionsspår, ett flertal lekplatser, Kåsjöns badplats.



3.2.3 Trafik parkering, tillgänglighet

Planområdet angörs från lokalgatan Älgstigen, den nya fastigheten får en utfart direkt till gatan. Det finns möjlighet att parkera på Älgstigen men parkering ska i huvudsak ske inom fastigheten.

3.2.4 VA

Efter delning av fastigheten ska den nya fastigheten anslutas till kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar. Allmänt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten finns utbyggt i lokalgatan Älgstigen. Ledningar finns även inom fastigheten Öjersjö 6:285 parallellt med fastighetsgräns. Om det finns tillräcklig kapacitet kan den nya fastigheten få sin anslutningspunkt vid gränsen mot Öjersjö 6:285 och därigenom få kortare servisledningar samt bättre fall på spill- och dagvattenledning. Annars blir anslutningspunkten vid gränsen mot Älgstigen och om erforderlig lutning inte klaras får den nya fastigheten installera en pump.

3.2.5 Dagvatten och skyfall

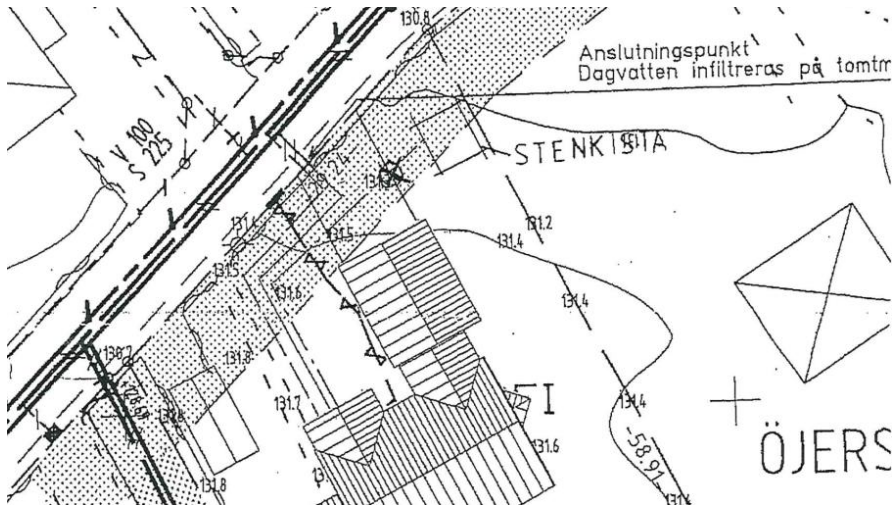
Dagvattenledning finns dels utbyggd i Älgstigen och dels inom fastigheten Öjersjö 6:285 parallellt med fastighetsgräns.

Befintlig fastighet infiltrerar dagvatten inom sin fastighet och har en stenkista anlagd. Stenkistan är belägen vid planerad infart för den nya fastigheten.

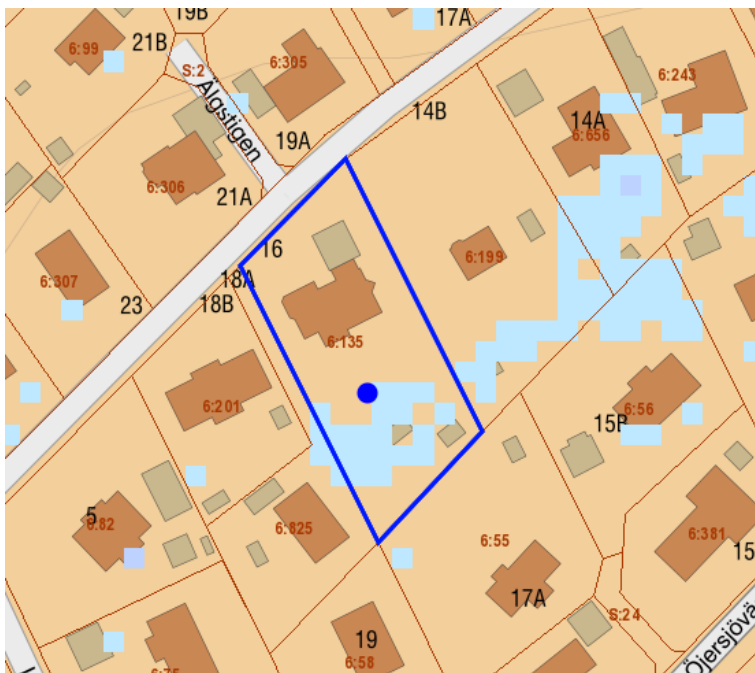
Det finns möjlighet att ansluta till dagvattenledning om fastighetsägaren önskar eller inte har förutsättningar för infiltration. Vid anslutning till dagvattennätet ställer kommunen krav på att fastighetsägaren fördröjer dagvatten inom sin fastighet, till exempel genom ett fördröjningsmagasin eller en stenkista. En volym motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad yta ska fördröjas.

Ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. En hydraulisk modellering av dagvatten och skyfall har tagits fram för Partille kommunen av SWECO Environment AB 2017-12-21. I modellen beräknas sammanlagt vattendjup och även tryck på befintliga dagvattenledningar vid bland annat ett simulerat framtida 100-årsregn. *Detta kan utvärderas vid kännedom om byggnaders golvnivå samt om det finns källare.* I figuren redovisas beräkningsresultat för 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Det kan utläsas från skyfallskarteringen att dagvattensystemeten är fulla och att södra delen av planområdet översvämmas med cirka 0,1m-0,3m vid 100-års flöden. Resultatet ska dock tolkas på en mer övergripande nivå än detaljplan. Enligt fastighetsägarna har fastigheten inte haft vatten stående efter skyfall. Befintlig byggnad har ingen källarvåning.

Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till eventuell översvämningsrisk. Det är viktigt att säkerställa en marklutning ut från husgrunden och en höjdsättning av nya byggnader som innebär att vatten leds från eller förbi byggnader.



Äldre nybyggnadskarta som visar stenkista där dagvatten infiltreras.



Utsnitt ur översvämningsskarta.

3.2.6 Markföroreningar

Risken för markföroreningar bedöms vara mycket liten då inga verksamheter har bedrivits på fastigheten.

3.2.7 Geoteknik

Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska undersökning (statlig myndighet) ligger planområdet inom område med sandig morän. Planområdet är relativt flackt och de geotekniska förhållanden bedöms som goda med låg risk för skred.

Det finns inga lösa block eller risk för ras inom eller i anslutning till planområdet.

3.2.8 Radon

År 1988 gjorde Sveriges Geologiska AB en undersökning av markradon i Partille. Den visar hur olika områden i kommunen bedöms utifrån risken för radon i marken – som högrisk, normalrisk eller lågrisk. Kartorna som togs fram är översiktliga och visar inte exakt var radon finns eller hur höga halterna är. Planområdet ligger inom område som bedöms som normalriskområde för markradon. I normalriskområden behöver byggnader projekteras och utföras radonskyddade, vilket innebär att grundläggningen ska utformas så att radon från marken inte tränger in i byggnaden. Exempel på radonskyddande åtgärder; radonskyddad grundkonstruktion, ventilation som minskar undertryck i byggnaden och tätning av genomföringar och sprickor i grunden.

3.3. Motiv till reglering

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömningen enligt Plan- och bygglagen.

3.3.1 Användning av mark och vatten, kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
B	Bostäder	Regleringen är densamma som den befintliga markanvändningen som ska fortsätta. Den innebär boende med varaktig karaktär med möjlighet att uppföra huvudbyggnad samt byggnad som utgör ett komplement.

3.3.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 180 kvadratmeter varav huvudbyggnad får utgöra högst 140 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad per fastighet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.	Innebär en flexibel byggrätt som möjliggör ett bostadshus med erforderliga funktioner i ett plan samtidigt som en för hög exploatering med hänsyn till omgivningen undviks. Medger även en byggrätt för garage, förråd etc som komplement till bostadshuset med möjlighet att bygga samman komplementbyggnad med huvudbyggnad.
h ₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter.	Nockhöjden möjliggör ett bostadshus i ett plan samt inredd vindsvåning. Det motsvarar höjden på övriga hus i området och minskar påverkan på den byggda miljön.
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.	Innebär en komplementbyggnad i en våning som underordnar sig huvudbyggnaden. Gäller även komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad.
	Marken får inte förses med byggnad.	Säkerställer obebyggd förgårdsmark mot gata som möjliggör biluppställning och följer den struktur som är i området med indragna hus.
o ₁	Minsta takvinkel är 14 grader	Säkerställer att byggnader utförs med lutande tak som passar in i området.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm	En minsta tomtstorlek som säkerställer att varje fastighet kan bebyggas med huvudbyggnad, komplementbyggnad och behålla en friyta utöver utrymme för biluppställning.



p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Del av huvudbyggnad som utgörs av sammanbyggt garage får placeras upp till 1,5 meter från fastighetsgräns. Mindre utbyggnad om sammanlagt högst 2 kvadratmeter byggnadsarea får placeras upp till 1,5 meter från fastighetsgräns.	Avstånd mellan byggnader ska vara minst 8 meter för att säkerställa ett bra brandskydd. Befintligt bostadshus har en mindre utbyggnad som blir planenligt vad gäller avstånd till fastighetsgräns.
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.	Ett avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns innebär möjlighet att gå runt och utföra underhåll på den egna fastigheten.
f ₁	Endast friliggande enbostadshus.	Med friliggande enbostadshus följs den öppna struktur som finns i området.

4. Genomförande

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

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

4.1. Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör fastigheten Öjersjö 6:135 som är privatägd. Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

4.1.1 Förändrad fastighetsindelning

För att skapa de nya fastigheterna krävs fastighetsbildningar genom avstyckning från Öjersjö 6:135. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Båda de nya fastigheterna förväntas få sina tillfarter från Älgstigen.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.



Kvartersmark

Kvartersmark inom detaljplanen planläggs för ändamålet bostäder och användningen är den samma som befintlig markanvändning.

Allmän platsmark

Ingen allmän platsmark planeras inom detaljplanen.

4.1.2 Rättigheter

Det finns ett avtalsservitut för väg m.m. som belastar totalt 133 fastigheter i området, inklusive Öjersjö 6:135. Servitutet synes ej vara relevant för planens genomförande, men kan behöva beaktas av Lantmäteriet vid fastighetsbildning.

Inom ytan för planerad infart för ny fastighet har Öjersjö 6:135 en stenkista för infiltration. Vid avstyckning kan servitut behöva tillskapas till förmån för Öjersjö 6:135, med syfte att säkra användning, åtkomst och framtida drift av den befintliga anläggningen. Fastighetsägarna ansvarar för att säkerställa nyttjandet av anläggningen och tillhörande ledningar genom avtals- eller officialservitut om detta krävs.

4.2. Tekniska frågor

4.2.1 Utbyggnad vatten och avlopp

För genomförande av detaljplaneförslaget krävs att en ny VA-servis tillskapas till fastighetsgränsen för nybildad fastighet. Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, vilket innebär att Partille kommun är huvudman och ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad från servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

I det fall påkoppling görs mot fastighet Öjersjö 6:825 ska vid behov servitut tillskapas till förmån för den nya fastigheten, med syfte att säkra åtkomst av vatten och avlopp.

4.2.2 Dagvatten

Dagvatten ska hanteras inom fastigheterna. Det finns möjlighet att ansluta till kommunal dagvattenledning om fastighetsägaren väljer att eller inte har förutsättningar för infiltration.



4.2.3 EI

Partille Energi Nät AB och Lerums Energi ansvarar för elförsörjningen, drift och underhåll inom planområdet.

4.2.4 Fiber och tele

Skanova ansvarar för tele- och fiberförsörjningen inom planområdet.

4.2.5 Avfall

Hämtställe för sophantering ska framgå av bygglovshandlingarna. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgräns mot allmän gata.

4.2.6 Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmarken.

4.3. Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomisk bedömning

Planen bedöms generera ett positivt netto för kommunen. Kommunen får inga kostnader för utbyggnad av allmän plats. Ny VA-servis kommer behöva upprättas och belastning på allmän plats så som gator kommer öka. Dessa kostnader bedöms dock balanseras mot intäkter i form av avgifter enligt VA-taxan samt skatteintäkter.

4.3.2 Planavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats med fastighetsägarna. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan. Planavgift tas ut i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

4.3.3 Förrättningskostnader

Fastighetsägarna ansöker om och bekostar avstyckning och erforderlig fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Vid en lantmäteriförrättning är det Lantmäteriet som avgör vilka kostnader som ska erläggas.

4.3.4 Kostnad för utbyggnad av teknisk försörjning

Anläggningsavgift för vatten, avlopp och eventuellt dagvatten tas ut för nya fastighetsägare enligt vid tillfället gällande VA-taxa.



Partille Energi Nät AB är nätägare inom planområdet och fastigheterna har möjlighet att ansluta sig till detta. Kostnad för anslutning tas ut i enlighet med gällande taxa och betalas av fastighetsägarna.

4.3.5 Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet. Kostnad för detta tas ut i enlighet med antagen VA-taxa och betalas av fastighetsägarna.

4.3.6 Bygglövsavgift m.m.

Fastighetsägaren bekostar utbyggnad och framtida drift och underhåll inom kvarteretsmark. Bygglövsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa.

4.4. Organisatoriska frågor

På uppdrag av kommunstyrelsen upprättas detaljplanen av samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun. Därefter tas beslut om antagande av kommunfullmäktige. De fastighetsrättsliga genomförandefrågorna verkställs av Lantmäteriet efter ansökan.

Fastighetsägaren är ansvarig för kvarteretsmarken vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

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:

- Markanvändningen ändras inte utan är samma som idag, bostadsändamål.
- Planen innebär en förtätning som möjliggör en ny bostad som tillgodoser bostadsbehov
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

5.2. Nollalternativ

Nollalternativet innebär att gällande plan fortsätter att gälla, vilket betyder att nuvarande markanvändning fortgår. En delning i två fastigheter i enlighet med gällande fastighetsindelingsbestämmelser är inte möjligt idag på grund av att befintligt bostadshus skulle bli planstridigt eftersom avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns inte klaras.



5.3. Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i Kåsjöområdet som är ett före detta fritidshusområde som omvandlats till ett område med villor för året-runt boende. Området är attraktivt med sin närhet till Kåsjön och naturområden. Det ligger nära utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik, förskolor och skolor.

Den kommersiella servicen finns i huvudsak i centrala Partille, en livsmedelsbutik finns i Gökegård. Gatorna i området är lokalgator med begränsad trafik och låga hastigheter. Framkomligheten för gång- och cykeltrafik är god.

Genom att möjliggöra att planområdet kan bebyggas med ett ytterligare enbostadshus kan behovet av fler bostäder tillgodoses. Även ett enstaka tillskott av en ny bostad kan ge åtminstone ett hushåll möjlighet att tillgodose sitt behov.

Nya bostäder kan bidra till att stärka lokala servicefunktioner som skolor, kollektivtrafik och handel men i detta fall med enbart ett nytt bostadshus blir bidraget nästan försumbart.

Fler boende kan bidra till ökad social kontroll och liv och rörelse, men också skapa oro för ökad trafik.

Områdets karaktär och identitet bevaras genom att ny bebyggelse anpassas till den befintliga strukturen vad gäller skala och gestaltning. Planförslaget bidrar till att området fortsätter vara socialt hållbart och attraktivt.

5.3.1 Barnperspektiv

Genom att möjliggöra att planområdet kan bebyggas med ett ytterligare enbostadshus kan bostadsbehov för hushåll som behöver större bostadsyta tillgodoses. Det kan till exempel vara en familj med barn och unga. Planen ger möjlighet till trygga och goda uppväxtvillkor i Öjersjö. Det är enkelt att kunna gå eller cykla till de funktioner som behövs i vardagen, t ex skolor, lekplatser och fritidsaktiviteter.

5.4. Ekonomiska konsekvenser

5.4.1 Kommunens investerings-, drifts- och förvaltningsekonomi

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Kommunen är huvudman för lokalgator och övrig allmän plats i närheten av planområdet. För kommunen bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon nämnvärd ökad belastning eller driftkostnader avseende befintligt VA-nät och gata.



5.4.2 Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

För fastighetsägaren innebär genomförandet kostnader för utbyggnad av samtliga åtgärder inom kvartersmark. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärme tillkommer.

Planens genomförande innebär också möjlighet att stycka av befintlig fastighet med möjligheter till ekonomiska intäkter i form av markförsäljning.

5.5. Miljökonsekvenser

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

5.5.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Som stöd för undersökningen om betydande miljöpåverkan använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till planhandlingarna.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 5 § Miljöbalken och med stöd i 5 § Miljöbedömningsförordningen. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och därmed behöver en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7 § Miljöbalken med miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram. Planens genomförande kommer inte att medföra betydande miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

MB 3, 4, 5 och 7 kap.

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

Planområdet berör inte några av de riksintresseområden som tas upp i 4 kapitlet miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. En enstaka bostad genererar en mycket liten ökning av trafikmängden och generellt är förtätning är bättre än att ta i anspråk nya områden eftersom det ger möjlighet till större andel kollektivt resande. Området har idag god luftkvalitet och risken för överskridande av MKN luft är mycket liten.

Planområdet riskerar inte att bli utsatt för eller bidra till att MKN omgivningsbuller överskrids.



Planområdet bedöms inte påverka MKN fisk- och musselvatten för Säveån på grund av dess läge långt från Säveån.

Planområdet ligger inte inom några skyddade områden enligt Miljöbalken, 7 kap, skyddade områden. Kåsjön är vattentäkt och var tidigare skyddad med ett vattenskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken. Det tidigare vattenskyddsområdet upphävdes i februari 2025. Kåsjön är klassad som en vattenförekomst enligt VISS. Ekologisk status är måttlig, den kemiska status en uppnår ej god. Miljökvalitetsnormer anger god ekologisk status som mål 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Planförslaget bedöms inte påverka MKN vatten negativt.

6. Medverkande

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

Samhällsbyggnadskontoret

Alma Smith
Planarkitekt

Anna-Maria Ceder
Planarkitekt, Norconsult

Hanna Areslätt
Planeringschef