

PLANBESKRIVNING

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

Granskningshandling
Upprättad 2026-04-22
Diarienummer KS/2025:133





Vad är en planbeskrivning

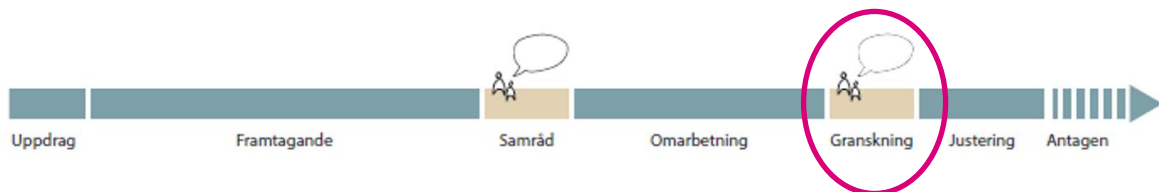
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 granskning.





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	Granskning Kvartal 2 2026 Antagande Kvartal 4 2026

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

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta, illustration 2026-04-22 Planbeskrivning (denna handling), 2026-04-22 Samrådsredogörelse, 2026-04-22 Fastighetsförteckning, 2026-05
Utredningar och underlag	Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-10-22

Innehåll

1. Inledning	8
1.1. Syfte	8
1.2. Bakgrund och huvuddrag	8
1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden	8
1.4. Planförslag i korthet	9
1.5. Genomförandetid	9
2. Planeringsförutsättningar	10
2.1. Tidigare ställningstagande	10
2.1.1 Översiktsplan	10
2.1.2 Gällande detaljplan	11
2.1.3 Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000	13
2.1.4 Övriga ställningstaganden	13
2.2. Områdets förutsättningar	13
2.2.1 Mark och natur	13
2.2.2 Befintlig bebyggelse	13
2.2.3 Infrastruktur och teknisk försörjning	14
2.2.4 Kulturmiljö och fornlämningar	14
3. Planförslag	15
3.1. Användning	15
3.2. Utformning	16
3.2.1 Bebyggelse	16
3.2.2 Friytor och rekreation	17
3.2.3 Trafik parkering, tillgänglighet	17
3.2.4 VA	17
3.2.5 Dagvatten och skyfall	17
3.2.6 Markföroreningar	19
3.2.7 Geoteknik	19
3.2.8 Radon	19
3.3. Motiv till reglering	19

3.3.1	Användning av mark och vatten, kvartersmark	19
3.3.2	Egenskapsbestämmelser kvartersmark	20
4.	Genomförande	21
4.1.	Fastighetsrättsliga frågor	21
4.1.1	Förändrad fastighetsindelning	21
4.1.2	Rättigheter.....	22
4.2.	Tekniska frågor.....	22
4.2.1	Utbyggnad vatten och avlopp	22
4.2.2	Dagvatten.....	22
4.2.3	El.....	23
4.2.4	Fiber och tele.....	23
4.2.5	Avfall	23
4.2.6	Anläggningar inom kvartersmark	23
4.3.	Ekonomiska frågor.....	23
4.3.1	Planekonomisk bedömning.....	23
4.3.2	Planavgift	23
4.3.3	Förrättningskostnader.....	23
4.3.4	Kostnad för utbyggnad av teknisk försörjning	24
4.3.5	Drift vatten och avlopp.....	24
4.3.6	Bygglovsavgift m.m.	24
4.4.	Organisatoriska frågor	24
5.	Konsekvenser och överväganden.....	24
5.1.	Lämplighetsbedömning	24
5.2.	Nollalternativ.....	25
5.3.	Sociala konsekvenser.....	25
5.3.1	Barnperspektiv	25
5.4.	Ekonomiska konsekvenser	26
5.4.1	Kommunens investerings-, drifts- och förvaltningsekonomi	26
5.4.2	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	26
5.5.	Miljökonsekvenser	26
5.5.1	Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
	MB 3, 4, 5 och 7 kap.	26
6.	Medverkande	27



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. Samråd genomfördes 17 november till och med den 14 december 2025.

Samhällsbyggnadskontoret har tecknat plankostnadsavtal med fastighetsägarna i april 2025 respektive februari 2026 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, miljökvalitetsnorm för vatten samt buller.

Syftet med detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan.

2.1.2 Gällande detaljplan

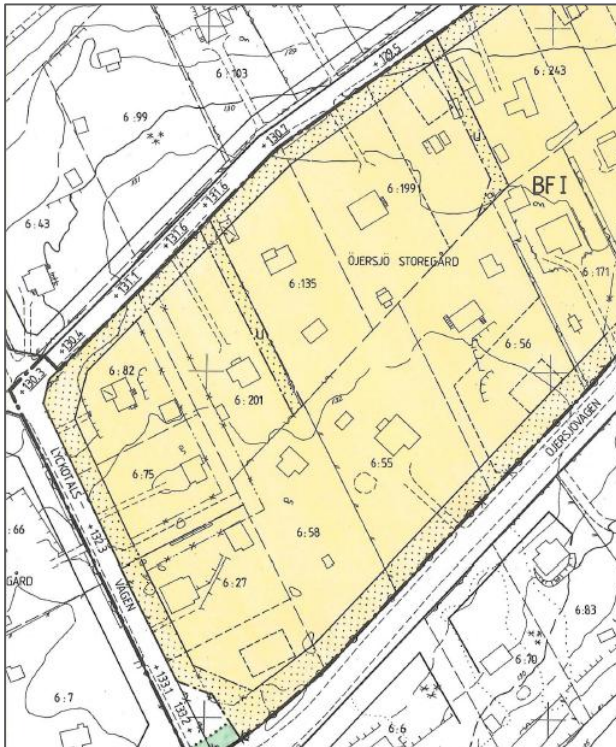
Fastigheten omfattas av detaljplan ”Del av Kåsjöområdet, område mellan Älgstigen och Öjersjövägen” (akt nr 585) som vann laga kraft 1985, med tillhörande ändring av detaljplan (tillägg till planbestämmelser) med laga kraft 1998 (akt 704e). Planen saknar genomförandetid.

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 byggs. 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.

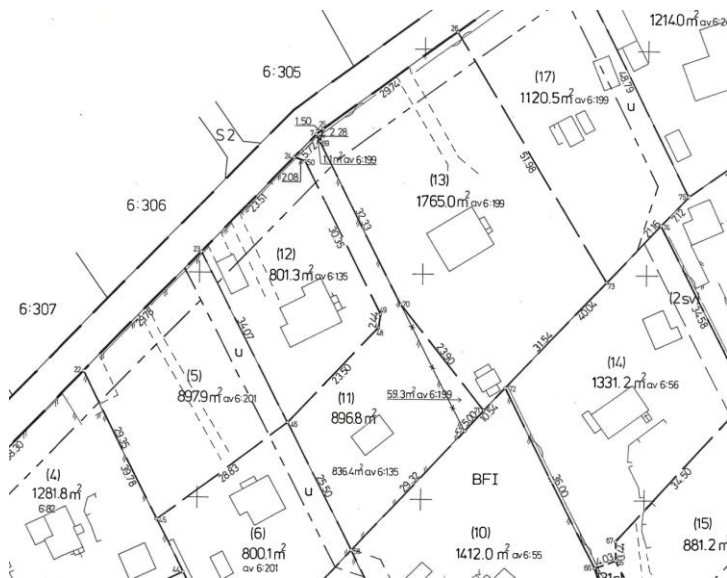
Tomtindelningar utgör enligt övergångsbestämmelse 9 till PBL 2010:900 fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsindelningsbestämmelserna räknas därmed som planbestämmelser i gällande detaljplan.

Gällande fastighetsindelningbestämmelser finns i tomtindelning Kvarteret Kattugglan, laga kraft 1986. Kartan visar att Öjersjö 6:135 kan delas i två fastigheter med ett tillköp av 59,3 m² från grannfastigheten Öjersjö 6:199. En sådan delning är inte möjligt idag. Fastighetsägarna till Öjersjö 6:135 ansökte om en avstyckning men enligt beslut från Lantmäteriet 2022 framgår att det krävs att detaljplanen ändras eller upphävs. Med en avstyckning skulle befintligt bostadshus bli planstridigt eftersom avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns inte klaras.

När en ny detaljplan vinner laga kraft blir den juridiskt bindande och tar över rättsverkan från den tidigare planen. Genom att upphäva fastighetsbestämmelser enligt tomtindelningen i samband med den nya detaljplanen så upphör de att gälla när planen vinner laga kraft. Att fastighetsindelningsbestämmelserna inom Öjersjö 6:135 upphävs bedöms inte påverka någon annan fastighet negativt. Fastighetsindelningsbestämmelserna medger ingen delning av fastigheten Öjersjö 6:199.



Utsnitt ur gällande detaljplans plankarta



Utsnitt ur karta som visar fastighetsindelning enligt tomtindelningen.



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 bäge. 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).

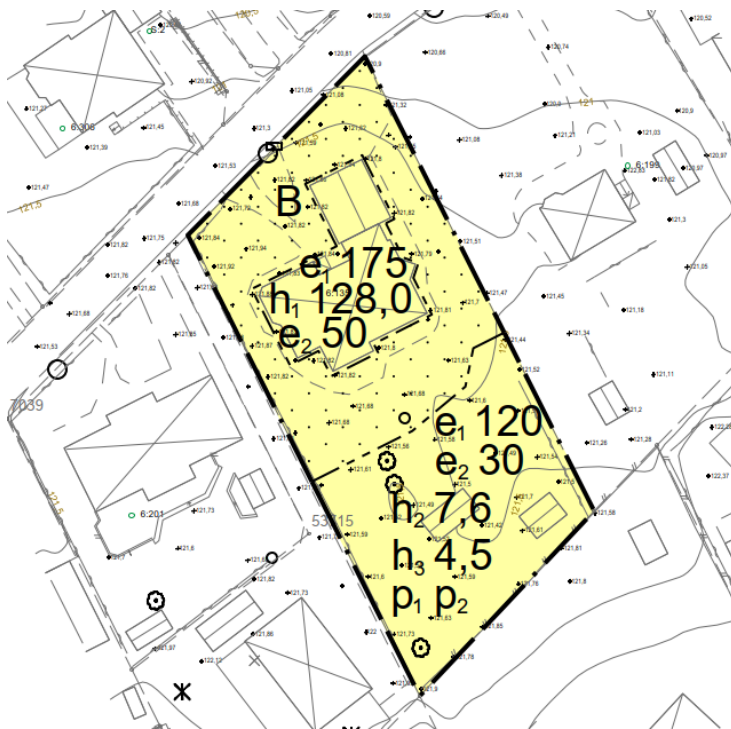
Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (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 egen tillfart från gatan. Denna utformning med så kallat tomtskaft är ganska vanligt förekommande i området. Planförslaget är anpassat efter 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.

3.1. Användning

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



Utsnitt ur plankartan med beteckningar.



Minsta takvinkel är 14 grader för byggnader inom bägge tomterna. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får finnas per fastighet. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas.

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. Eventuellt kan denna stenkista användas av både befintlig och tillkommande fastighet.

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

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 förhållandena 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.

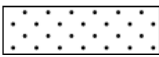
3.3.1 Användning av mark och vatten, kvartersmark

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
Utan beteckning, gäller inom all kvartersmark	Bestämmelser om fastighetsindelning (del av tomtindelning för kvarteret Kattugglan beslutad 1986-05-22) upphävs	Tomtindelningen inom planområdet behöver upphävas för att inte fortsätta gälla.
Utan beteckning, gäller inom all kvartersmark	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ² .	En minsta tomtstorlek som säkerställer att varje fastighet kan bebyggas med huvudbyggnad, komplementbyggnad och behålla en fria utöver utrymme för biluppställning.
Utan beteckning, gäller inom all kvartersmark	Minsta takvinkel är 14 grader.	Säkerställer att byggnader utförs med lutande tak som passar in i området.
Utan beteckning, gäller inom all kvartersmark	Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas.	Säkerställer att befintlig bebyggelse blir planenlig samt att det finns en flexibilitet avseende placering av byggnader inom den nya fastigheten.
h ₁ 128,0	Högsta nockhöjd på byggnader är angivet värde i meter över angivet nollplan	Nockhöjden möjliggör befintligt bostadshus med en våning och sammanbyggt garage.
h ₂ 7,6	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan	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 ₃ 4,5	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter	Innebär en komplementbyggnad i en våning som underordnar sig huvudbyggnaden.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	Avstånd mellan byggnader ska vara minst 8 meter för att säkerställa ett bra brandskydd.



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.
e ₁ 000	Största byggnadsarea är angivet värde i m ² per huvudbyggnad	Medger en byggrätt för huvudbyggnader som ger en större byggrätt anpassad för befintlig byggnad (175 m ²) samt en mindre för den tillkommande fastigheten (120 m ²).
e ₂ 00	Största byggnadsarea är angivet värde i m ² per komplementbyggnad	Medger en byggrätt för garage, förråd etc som komplement till bostadshuset. 50 m ² som motsvarar befintligt garage och en mindre byggrätt på 30 m ² inom den tillkommande fastigheten.
	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. Prickmarken ger även utrymme för en infart till ny fastighet samt ett avstånd mellan byggnad och fastighetsgränser.

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 servitut från 1931 bestående i rätt till väg, bad- och båtplats m.m. vid Kåsjön som belastar totalt 133 fastigheter i området, inklusive Öjersjö 6:135. Servitutet synes ej påverkas av genomförandet av planen men behöver utredas 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 förbindelsepunkt och 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 avloppsnetet.

Det finns befintliga allmänna VA-ledningar i gata samt inom fastigheten Öjersjö 6:825, vilka skyddas genom ett befintligt servitut för allmänna VA-ledningar. I det fall en ny förbindelsepunkt för den nybildade fastigheten tillskapas på de allmänna ledningarna inom fastighet Öjersjö 6:825 kan servitut behöva tillskapas till förmån för den nya fastigheten, med syfte att säkra åtkomst av vatten och avlopp.

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

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. Om en samordnad plats för sopor önskas mellan befintlig och nybildad fastighet kan detta hanteras genom avtals servitut mellan fastigheterna som skrivs in i fastighetsregistret.

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 kvartersmark. Bygglövsavgift kommer att tas ut vid bygglövsprövningen 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 kvartersmarken 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 planrådets 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 fastighetsindelningsbestämmelser 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 miljökvalitetsnormer (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 Sävån på grund av dess läge långt från Sävån.

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

Anna-Maria Ceder
Planarkitekt, Norconsult

Hanna Areslätt
Planeringschef