



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Bostäder vid Älgstigen, Öjersjö (Öjersjö 6:135)

SAMRÅDETS / GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1 april 2025, §60, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att starta arbete med detaljplan för bostäder vid Älgstigen och genomföra samråd. Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 17 november till och med den 14 december 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 och handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Under samrådet har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och enskilda. Totalt har 12 skriftliga yttranden inkommit.

Lantmäteriet ger råd om delar av planen som bör förbättras.

Bygg- och miljönämnden lämnar synpunkter på utformningen av några planbestämmelser.

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Göteborg Energi informerar om sina bestämmelser vid markarbeten som gäller vid schaktningsarbeten.

Postnord framför sina krav vad gäller postlådors placering.

Naturskyddsföreningen i Partille framhåller vikten av att all ny bebyggelse sker på ett hållbart sätt och sätter planförslagen i ett bredare klimat- och resursperspektiv.



**ÄNDRINGAR INFÖR
GRANSKNING**

Ändringar på plankartan som har gjorts inför granskning:

- En särskilt bestämmelse som upphäver bestämmelse om fastighetsindelning i gällande tomtindelningen införs.
- Bestämmelserna om utnyttjandegrad, höjd och placering har ersatts med nya bestämmelser som är uppdelade för det befintliga bostadshuset respektive den nya tomten.
- Prickmark har införts runt befintligt bostadshus. En nockhöjd i meter över nollplanet har införts.
- Utnyttjandegraden för befintligt bostadshus har ökat för att stämma med givna bygglov och befintligt bostadshus inklusive sammanbyggt garage.
- Utnyttjandegraden för den nya tomten har minskats till 120 kvm för huvudbyggnad respektive 30 kvm för komplementbyggnad med hänsyn till att befintligt bostadshus får en större byggrätt.
- Höjder inom den nya tomten har höjts lite, högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,6 meter (tidigare 7,5 m), högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter (tidigare 4,0 m).
- Placeringsbestämmelser gäller enbart inom den nya tomten.
- Bestämmelsen om endast friliggande enbostadshus har utgått och ersatts med bestämmelser som anger högst en huvudbyggnad och högst en komplementbyggnad per fastighet.
- Mindre justeringar har skett på illustrationen.

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. Gryaab
8. Göteborg Energi
9. Vattenfall
10. Postnord
11. Västtrafik

SAKÄGARE

ÖVRIGA

12. Naturskyddsföreningen i Partille

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.



2026-04-22

- 1 LÄNSSTYRELSEN
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsenheten

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2025-12-02 som redan har skickats till kommunen. SGI har inga invändningar mot planförslaget.

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2025-11-18 som redan har skickats till kommunen. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget.

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

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 2 TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och bedömer att påverkan på statlig infrastruktur är ringa, och har därmed inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 3 STATENS GEOTEKNISKA
INSTITUT

Statens geotekniska institut har granskat detaljplanen avseende geotekniska säkerhetsfrågor. De konstaterar att enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet av sandig morän. Enligt planbeskrivningen bedöms stabiliteten vara tillfredsställande för planområdet för såväl befintliga som planerade förhållanden. SGI har inga synpunkter på den bedömningen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 4 LANTMÄTERIET

Lantmäteriet ger råd om delar av planen som bör förbättras.

Öjersjö 6:135 är belastad med avtalsservitut för väg, förmån Öjersjö 6:9. I planbeskrivningen på sidan 21, står att servitutet inte är relevant för planens genomförande. Men det är ändå bra att tydliggöras hur det bedöms påverkas, samt var servitutet är lokaliserat.

På sidan 11 står att ny detaljplan ersätter den tidigare inom området som den nya planen omfattar. Det kan också tydliggöras vad som händer med tomtindelningen, och vilka konsekvenser det nya planförslaget medför i praktiken.

På sidan 21 kan det tydliggöras vad som menas med att den nya fastigheten kan ansluta mot Öjersjö 6:825 för vatten- och avlopp. Finns



det en förbindelsepunkt inne på Öjersjö 6:825, eller menas att va-
ledningarna ska dras över Öjersjö 6:825 för att ansluta vid gatan Älgstigen?

I grundkartan är det flera linjer som har samma utseende, vilket gör det
svårt att urskilja vad de olika linjerna är i grundkartan.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar

*Texter i planbeskrivning uppdateras. Till planen finns inte längre en
separat grundkarta utan den är en del i plankartan, justeringar har gjorts
för att bli tydligare. En bestämmelse har införts som innebär att
fastighetsindelingsbestämmelser enligt tomtindelningen upphävs.*

5 BYGG- &
MILJÖNÄMNDEN

Miljö- och tillståndsenheten har inga synpunkter på förslaget.

Byggenheten lämnar synpunkter på utformningen av några
planbestämmelser.

Gällande planbestämmelserna menar byggenheten att dessa över lag
är väl utvalda och även nödvändiga för att uppnå detaljplanens
syfte. Vissa planbestämmelser behöver förtydligas för att säkerställa
att syftet kan efterlevas i förvaltnings- och bygglovsskede. Följande
planbestämmelser har byggenheten valt att lyfta då de kan
misstolkas eller där planbestämmelsens formulering kan leda till att
något annat tillåts än det som planbeskrivningen åsyftar:

e1 – *Största sammanlagda byggnadsarea är 180 kvadratmeter
varav huvudbyggnad får utgöra högst 140 kvadratmeter. Högst en
huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet.*

Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Denna bestämmelse innebär att huvudbyggnaden och
komplementbyggnaden teoretiskt sett kan bli snarlika i storlek, då
det inte finns någon begränsning i bestämmelsen som reglerar
maximal byggnadsarea för komplementbyggnaden.

h1 – *Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter.*

Denna bestämmelse kan innebära att huvudbyggnaden utförs med
två våningar, om man beviljas lov för en liten avvikelser med
nockhöjd på 7,6 meter. Vill man bara tillåta en våning så kan det
behövas en separat planbestämmelse, alternativt att denna
förtydligas.

h2 – *Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.*

Denna bestämmelse innebär att befintlig komplementbyggnad som
är sammanbyggd med befintlig huvudbyggnad blir planstridig.

p1 – *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från
fastighetsgräns. Del av huvudbyggnad som utgör 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.*

Då första delen av bestämmelsen är utformad ”Del av
huvudbyggnad som utgör garage får placeras upp till 1,5 meter från
fastighetsgräns.” innebär det vid framtida bygglovsprövning att till



exempel en carport som sammanbyggs med huvudbyggnaden måste placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen. Så som planbestämmelsen är skriven innebär det att endast just garage får placeras 1,5 meter från fastighetsgräns.

Förslagsvis kan sista meningen ”Mindre utbyggnad om högst 2 kvadratmeter byggnadsarea får placeras upp till 1,5 meter från fastighetsgräns.” utgöra en egen bestämmelse som gäller för endast befintlig fastighet, då det vid en kommande bygglovsprövning riskerar att bli en bestämmelse som är svår att använda i praktiken. Som exempel blir det en märkligt utformad utbyggnad om den får vara 2 kvadratmeter och sträcka sig från huvuddelen av byggnadskroppen (vilken är placerad 4 meter från fastighetsgräns), fram till 1,5 meter från fastighetsgräns.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

En översyn har gjorts av planbestämmelserna inför granskning eftersom dessa behövde anpassas så att befintligt bostadshus blir planenligt. Bostadshuset med sammanbyggt garage har vid bygglov fått lov med avsteg från den gällande planen avseende tillåten byggnadsarea. Huvudbyggnad inklusive sammanbyggt garage och uterum motsvarar cirka 220 m². Ändringarna på plankartan är att området runt huset markerats med prickmark som inte får bebyggas. Högsta nockhöjd är +128,0 meter över nollplanet vilket motsvarar en nockhöjd på cirka 6 meter. Bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns har utgått då det regleras genom prickmark istället. Högsta tillåtna storlek på huvudbyggnad är 175 m² respektive komplementbyggnad är 50 m² byggnadsarea.

Bestämmelserna för den nya tomten har också justerats. Den får en byggrätt för huvudbyggnad på 120 m² samt en byggrätt för komplementbyggnad på 30 m². Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,6 meter vilket möjliggör en våning samt inredd vind. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

6 RÄDDNINGSTJÄNSTEN
STORGÖTEBORG

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har granskat följande frågeställningar i detta ärende; riskhänsyn, framkomlighet och brandvattenförsörjning. Räddningstjänsten har granskat frågeställningarna ovan och har inget att erinra emot detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

7 GRYAAB

Gryaab konstaterar att planområdet ligger utanför säkerhetszonen till Gryaab's anläggningar. Detaljplaneförslaget innehåller inte heller några nya VA-anslutningar direkt på Gryaab's anläggningsdelar utan ansluter till befintligt VA-system. Mot bakgrund av ovanstående har Gryaab inget att invända mot det planförslag som ligger.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.



- 8 GÖTEBORG ENERGI Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.
- Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB och Göteborg Energi Gasnät AB. Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:
- https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning
- Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.
- För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:
- <https://www.ledningskollen.se>
- Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.
- Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 9 VATTENFALL Vattenfall Eldistribution har ingen elnätsanläggning inom området för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra.
- Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 10 POSTNORD Postnord påpekar att de ansvarar för den samhällsomfattande posttjänsten och därmed godkänner placering och standard för postmottagning vid ny bebyggelse. För att säkerställa en miljövänlig, kostnadseffektiv och arbetsmiljömässigt god postutdelning ska postmottagning standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus ska postlådor samlas vid områdets infart, och i flerbostadshus ska fastighetsboxar placeras i anslutning till entrén. Färdvägar till postanordningar ska vara framkomliga året runt och ge möjlighet till vändning. Postnord uppmanar till tidig dialog inför godkännande av postmottagning, då icke godkänd placering kan medföra att postutdelning inte påbörjas.



Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

- 11 VÄSTTRAFIK Västtrafik har tagit del av samrådshandlingarna och har inget ytterligare att tillägga.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

- 12 NATURSKYDDSFÖRENINGEN I PARTILLE Naturskyddsföreningen i Partille framhåller vikten av att all ny bebyggelse sker på ett hållbart sätt och sätter planförslagen i ett bredare klimat- och resursperspektiv. Föreningen lyfter att bygg- och fastighetssektorn står för en betydande andel av de globala koldioxidutsläppen, både genom energianvändning under byggnaders livslängd och genom produktion, transport och avfallshantering av byggmaterial.

Vidare betonas att hållbart byggande kräver ett livscykelperspektiv i hela byggnadsprocessen – från planering till användning. Naturskyddsföreningen hänvisar till EU:s ramverk Level(s) som ett verktyg för att bedöma byggnaders hållbarhetsprestanda utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter.

Föreningen lyfter särskilt ekologiska aspekter, såsom effektiv användning av energi, mark och naturresurser, ökad användning av förnybar energi samt hänsyn till ekosystemtjänster. Exempel som nämns är god isolering, möjlig användning av solceller, gröna tak eller fasader samt att i möjligaste mån bevara befintlig vegetation inom planområdena.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Detaljplanen syftar till att möjliggöra en delning av befintlig fastighet för att skapa en ny tomt för friliggande enbostadshus inom ett redan ianspråktaget och bebyggt område. Planläggningen innebär därmed en begränsad förtätning i ett etablerat bostadsområde med befintlig infrastruktur och service, vilket bidrar till en effektiv markanvändning och minskat behov av ny exploatering av oexploaterad mark.*

Frågor som rör byggnaders tekniska utformning, energiprestanda och val av byggmaterial regleras i huvudsak genom plan- och bygglagstiftningen samt tillhörande byggregler och prövas i samband med bygglov. Detaljplanen bedöms därför inte vara ett ändamålsenligt verktyg för att mer detaljerat styra dessa aspekter.

Planförslaget ligger även i linje med Partille kommuns lokala miljömål och kommunens övergripande inriktning om en långsiktigt hållbar utveckling, där en central utgångspunkt är att hushålla med mark- och naturresurser samt att prioritera komplettering och förtätning inom redan bebyggda områden. Genom att ny bostadsbebyggelse möjliggörs inom befintlig bebyggelsestruktur skapas förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande, minskad klimatpåverkan och begränsat ianspråktagande av värdefulla naturområden. Planen bedöms därmed bidra till kommunens mål om en god bebyggd miljö och en begränsad klimatpåverkan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Anna-Maria Ceder
Planarkitekt Norconsult

Hanna Areslätt
Planeringschef

BILAGA
Lst yttrande



Partille kommun
Ert dnr: KS/2025:133
Kommunstyrelseforvaltningen@partille.se

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Älgstigen, Öjersjö, (Öjersjö 6:135), Partille kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-11-10 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och
bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med planförslaget att, ”möjliggöra
delning av befintlig fastighet för att skapa en ny fastighet avsedd för
småskalig bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus”.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11
kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en
detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterad
2025-12-02 som redan har skickats till kommunen. SGI har inga
invändningar mot planförslaget.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2025-11-18 som redan
har skickats till kommunen. Trafikverket har inga invändningar mot
planförslaget.

Undersökningssamråd

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

Beslutande

Detta yttrande har handlagts och beslutats av planhandläggare Saeid Erfan.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Länsstyrelsen/

Chef för Plan- och byggfunktionen - Nina Kiani Janson