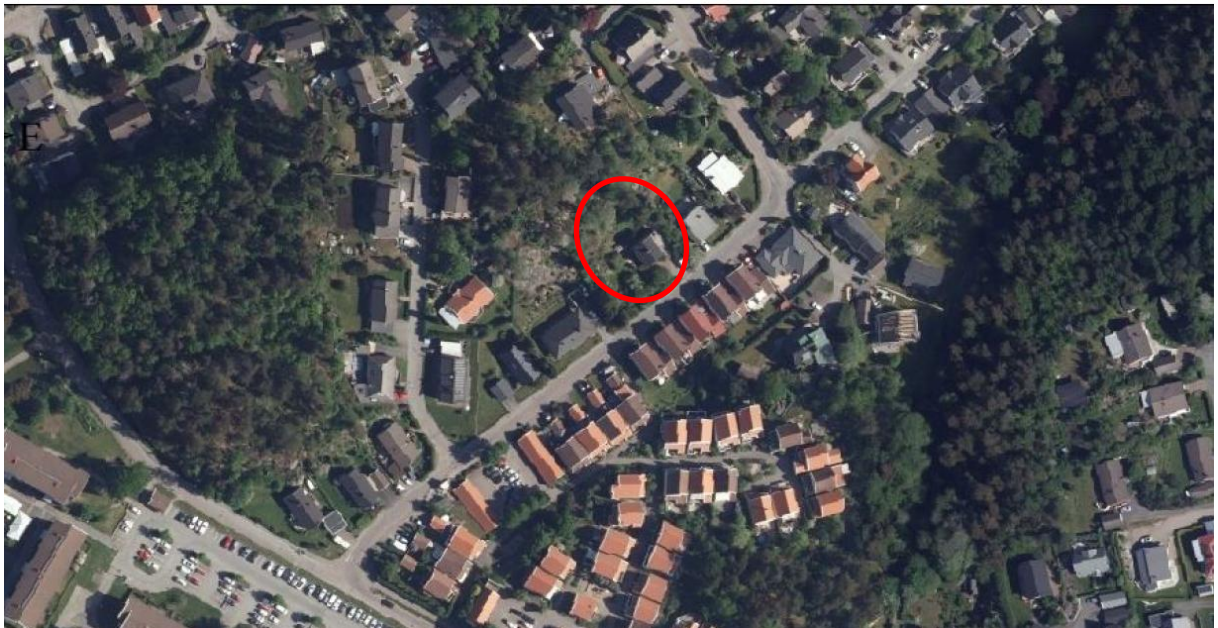


# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID SKULEBERG SVÄGEN

Samrådshandling  
Upprättad 2025-11-10  
Diarienummer KS/2025:132



## Vad är en planbeskrivning

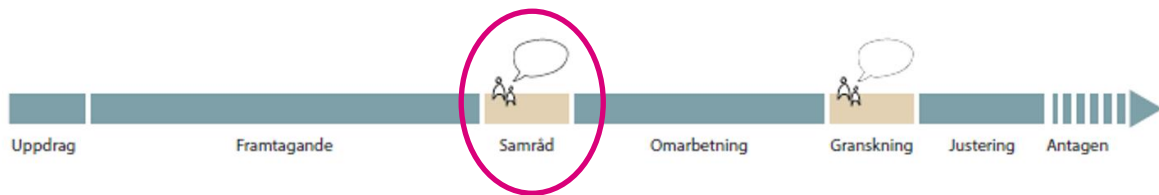
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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 Skulebergsvägen, Partille	
Diarienummer	KS/2025:132	
Kommundel	Partille	
Kommun	Partille kommun	
Län	Västra Götaland Län	
Planförfarande	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)	
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen, 2025-04-01, §61	
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen, 2025-04-01, §61	
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 och illustration, 2025-11-10
	Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-10
	Grundkarta, 2025-06-04
	Fastighetsförteckning, 2025-10-01
Utredningar och underlag	Checklista undersökning om betydande miljöpåverkan

# Innehåll

<b>1. Inledning</b>	<b>6</b>
1.1. Syfte	6
1.2. Bakgrund och huvuddrag	6
1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden	6
1.4. Planförslag i korthet	7
1.5. Genomförandetid	7
<b>2. Planeringsförutsättningar</b>	<b>7</b>
2.1. Tidigare ställningstagande	7
2.1.1 Översiktsplan	7
2.1.2 Gällande detaljplan	8
2.1.3 Riksintressen, Strandskydd, Natura 2000	10
2.1.4 Riktlinjer för bostadsförsörjning	10
2.2. Områdets förutsättningar	10
2.2.1 Mark och natur	10
2.2.2 Befintlig bebyggelse	12
2.2.3 Infrastruktur och teknisk försörjning	12
2.2.4 Kulturmiljö och fornlämningar	14
<b>3. Planförslag</b>	<b>14</b>
3.1. Användning	15
3.2. Utformning	15
3.2.1 Bebyggelse	15
3.2.2 Friytor och rekreation	16
3.2.3 Trafik, parkering, tillgänglighet	16
3.2.4 VA, Dagvatten och Skyfall	16
3.2.5 Geoteknik	17
3.2.6 Radon	17
3.3. Motiv till reglering	18
3.3.1 Användning av mark och vatten, kvartersmark	18
3.3.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark	18
<b>4. Genomförande</b>	<b>19</b>

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

# 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.

## 1.2. Bakgrund och huvuddrag

Den 17 maj 2022, §74, tog kommunstyrelsen beslut om ett positivt planbesked för bostäder på fastigheten Partille 121:6, på Skulebergsvägen 14. Planbeskedet syftar till att skapa möjlighet att dela den befintliga fastigheten i två ungefär lika stora fastigheter för enbostadshus.

Kommunstyrelsen beslutade 1 april 2025, §61, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att starta arbete med detaljplan för bostäder vid Skulebergsvägen och genomföra samråd.

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

## 1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Partille 121:6 med adress Skulebergsvägen 14. Fastigheten har en landareal om 1168 kvadratmeter och ägs av en privatperson.



*Planområdets läge i Furuskog.*



## 1.4. Planförslag i korthet

Planförslaget innebär att en befintlig fastighet med ett friliggande bostadshus delas för att skapa en ny fastighet. Syftet är att möjliggöra uppförande av ytterligare ett bostadshus på den nya fastigheten, vilket bidrar till ett effektivare markutnyttjande inom området. Den föreslagna delningen anpassas till den befintliga strukturen och bebyggelsen i kvarteret, och bedöms inte påverka områdets karaktär eller boendemiljö negativt. Planen säkerställer att båda fastigheterna efter delning 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 kapitlet 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.

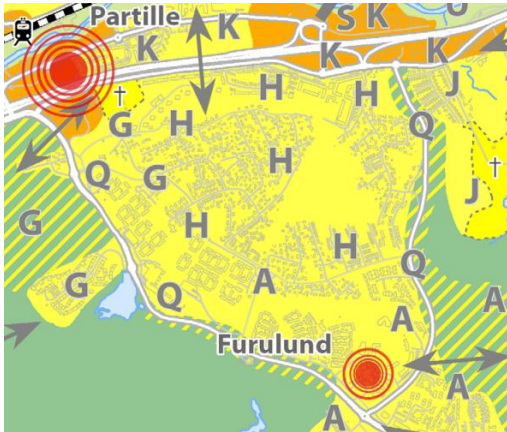
# 2. Planeringsförutsättningar

## 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 H.



Utsnitt ur kartan *Användning av mark och vatten, Översiktsplan 2035*

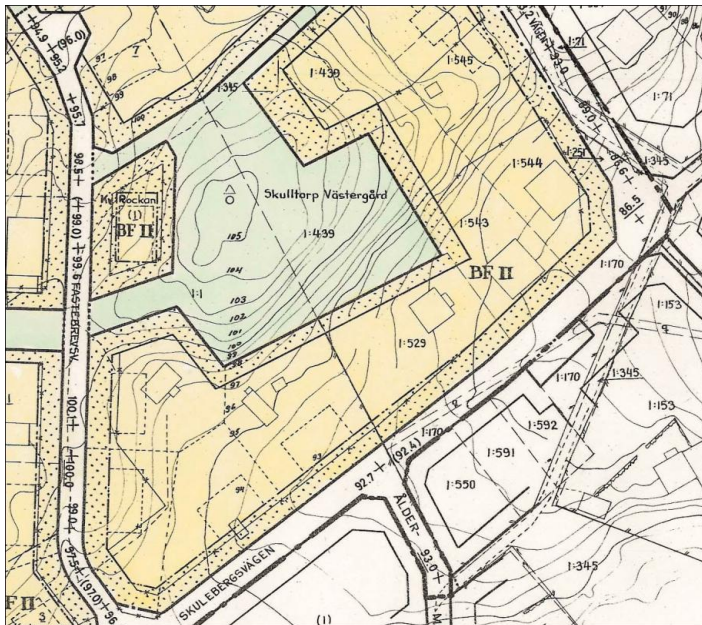
Enligt översiktsplanen behöver hänsyn tas till buller, riksintresse för kommunikation, transport av farligt gods, luftkvalitet samt regionala intressen. I området förväntas en successiv förtätning av blandstaden, där strategin bland annat är att förädla och förtäta befintlig bebyggelse i samspel med skog, natur och rekreativmiljöer.

Syftet med detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan.

## 2.1.2 Gällande detaljplan

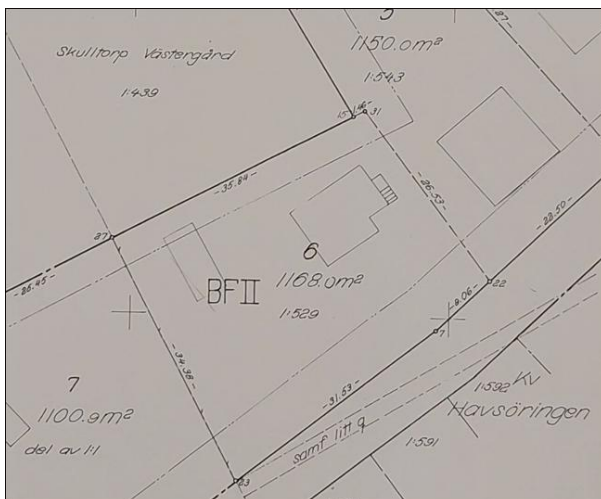
Fastigheten omfattas av gällande detaljplan "Stadsplan för del av Partille Kommun, del av Furuskogsområdet, kvarteret Braxen och Blekan mm" (akt nr 485) som vann laga kraft 1972. Planen saknar genomförandetid.

Gällande detaljplan medger bostadsändamål, fristående huvudbyggnad om högst 150 kvadratmeter byggnadsarea och för uthus om högst 40 kvadratmeter byggnadsarea. "Med uthus förstås här även med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förrådsdel, ej innehållande förrådsrum." Högst en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras per tomt. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,6 meter och för uthus 3,0 meter. Skulebergsvägen är allmän plats gata i detaljplanen och marken norr om utgörs av allmän plats park.



Utdrag ur plankartan till gällande detaljplan.

För fastigheten gäller även tomtindelning av Kvarteret Gäddan (akt 491) som vann laga kraft 1972-11-03 som hindrar att fastigheten kan delas. Tomtindelningen är jämställd med fastighetsindelingsbestämmelser i gällande detaljplan. Enligt dessa fastighetsindelingsbestämmelser ska fastigheten Partille 121:6 (då benämnd Skulltorp Västergård 1:529) utgöra en tomt.



Tomtindelning av kvarteret Gäddan



När en ny detaljplan vinner laga kraft blir den juridiskt bindande och tar över rättsverkan från den tidigare planen (Stadsplan för del av Partille Kommun, del av Furuskogsområdet, kvarteret Braxen och Blekan mm samt tomtindelning av Kvarteret Gäddan ) 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 Riktlinjer för bostadsförsörjning**

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 villaträdgård med gräsmatta och uppvuxen vegetation bestående av bl a löv- och barrträd/buskar, blommande buskar, bärbuskar mm. På tomten finns även en gammal husgrund kvar från en tidigare byggnad. Mot norr gränsar tomten mot allmän plats park som har en naturlig glest trädbevuxen vegetation.

Marken sluttar svagt från nordväst mot sydost. Det nordvästra hörnet av fastigheten ligger på cirka + 86,5 och den sydöstra hörnet på cirka + 80,0 meter över nollplanet.

Risken för markföroreningar bedöms vara mycket liten då inga verksamheter har bedrivits inom eller intill planområdet.

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



*Tomten närmast Skulebergsvägen.*



*Övre delen av tomten, mot norr, som gränsar till kommunägd parkmark.*



## 2.2.2 Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i två våningar med tegelfasad och sadeltak. Utmed gatan finns en variation av olika hustyper, enplans, souterräng och en och en halvplanshus samt gruppbyggda friliggande småhus i två plan. Bostadshusen varierar vad gäller fasadmateriell, de äldre husen har tegelfasader och den något yngre gruppbebyggelsen har träpanel.

Närmsta kommunala förskolor finns inom 600-800 meters gångväg, dessa är Ensittarevägens förskola och Björndammens förskola.

Det finns flera kommunala grundskolor att välja bland; Björndammens skola (förskoleklass till årskurs 6), Skultorps skola (förskoleklass till årskurs 5), Furulunds skola (förskoleklass till årskurs 6). Stadsparksskolan i centrala Partille tar emot elever i årskurs 7 till 9.

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



*Befintligt bostadshus.*

## 2.2.3 Infrastruktur och teknisk försörjning

Fastigheten Partille 121:6 ligger vid Skulebergsvägen som är en kommunal lokalgata.

Närmsta busshållplats är Slättenvägen som trafikeras av buss 512 mot Partille centrum respektive Lisebergs station via Öjersjö och Mölnlycke företagspark. Turtätheten är 20-30 minuter.

Via lokalgator når man kommunens cykelvägar inom kommunen och till grannkommuner.



*De röda linjerna visar cykelvägnätet.*

Kommunala dricksvatten-, spillvatten och dagvattenledningar finns utbyggda i Skulebergsvägen. Fastigheten är ansluten till dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Fjärrvärme finns utbyggt i området med ledningar i Skulebergsvägen. Befintligt bostadshus är ansluten till fjärrvärme.

I gatan finns el och opto.

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§.

I ”Kulturmiljöer i Partille” (2002) tar upp bevarandevärda objekt och miljöer från efterkrigstiden. Vid korsningen Skulebergsvägen och Slättenvägen ligger grupphusområdet Skuleberg, uppfört 1981 som är upptaget i programmet. Området innehåller 42 hus i fyra olika storlekar. De är tätt placerade, terränganpassade med karaktär av fiskelägesbebyggelse.

## 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 anpassas till den befintliga 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.

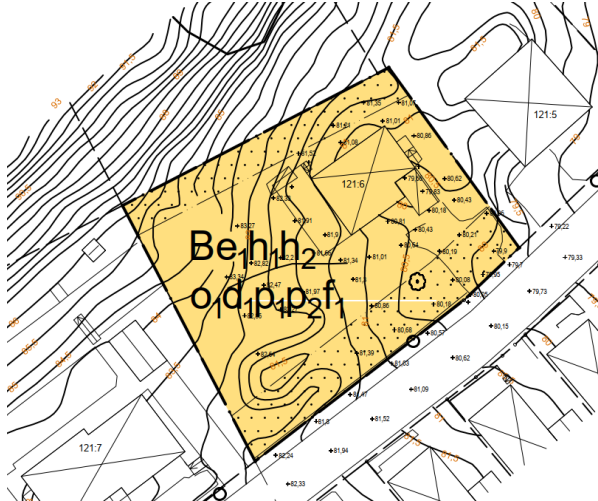


*Illustration av möjlig fastighetsindelning och nytt bostadshus.*



### 3.1. Användning

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



Utdrag ur plankartan

### 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 550 kvadratmeter. Planbestämmelser avseende bebyggelsens storlek, placering och utformning gäller inom hela planområdet.

Största sammanlagda byggnadsarea är 180 kvadratmeter varav huvudbyggnad får utgöra högst 150 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet.

Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. Minsta takvinkel är 25 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.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad och då gäller minst 4 meters avstånd till fastighetsgräns.



### 3.2.2 Friytor och rekreation

Inom respektive villafastighet finns plats för friyta. I närområdet finns tillgång till rekreation, t ex motionsspår kring Prästtjärn, ett flertal lekplatser, simhall mm vid Björndammen. Fler motionsspår och badplats finns vid Kåsjön och Åstebo.

### 3.2.3 Trafik, parkering, tillgänglighet

Efter delning av fastigheten har både befintlig och ny fastighet direkt anslutning till lokalgatan Skulebergsvägen. Parkering för boende och besökare ska i första hand ske inom respektive fastighet. Det finns även möjlighet att parkera på Skulebergsvägen vid behov.

Under förutsättning att erforderliga funktioner klara i entrévåning finns det goda möjligheter att klara god tillgänglighet inom respektive fastighet då parkering kan ske nära entré.

### 3.2.4 VA, Dagvatten och Skyfall

Efter delning av fastigheten ska den nya fastigheten anslutas till kommunala dricksvatten och spillvattenledningar i Skulebergsvägen. Det finns även möjlighet att ansluta till dagvattenledning om fastighetsägaren önskar eller inte har förutsättningar för infiltration. Anslutningspunkt skapas i fastighetsgränsen mot gatan.

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 indikerar att några punkter på fastigheten kan översvämmas vid 100-års flöden med 0,1-0,3 m, en punkt 0,3-0,5 meter samt en punkt med 0,5-1,0 meter. Resultatet ska dock tolkas på en mer övergripande nivå än detaljplan.

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



Utsnitt ur översvämningsskartan.

### 3.2.5 Geoteknik

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (statlig myndighet) utgörs planområdet i huvudsak av urberg, en del närmast gatan utgörs av svallsediment grus. Området bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse och låg risk för skred.

### 3.2.6 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

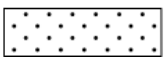
Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömningen enligt Plan- och bygglagen

#### 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 <sub>1</sub>	Största sammanlagda byggnadsarea är 180 kvadratmeter varav huvudbyggnad får utgöra högst 150 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad 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 <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter.	Nockhöjden möjliggör ett bostadshus i upp till två våningar vilket motsvarar övriga hus i området och minskar påverkan på den byggda miljön.

h <sub>2</sub>	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 <sub>1</sub>	Minsta takvinkel är 25 grader	Säkerställer att byggnader utförs med lutande tak som passar in i området.
d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 550 kvm	En minsta storlek på fastighet som säkerställer att varje fastighet kan bebyggas med huvudbyggnad, komplementbyggnad och behålla en friyta utöver utrymme för biluppställning.
p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.	Avstånd mellan byggnader ska vara minst 8 meter för att säkerställa ett bra brandskydd.
p <sub>2</sub>	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Vid sammanbyggnad med huvudbyggnad gäller minst 4,0 meter från fastighetsgräns.	Ett avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns innebär möjlighet att gå runt och utföra underhåll på den egna fastigheten.
f <sub>1</sub>	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 Partille 121:6 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 Partille 121:6. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Båda de nya fastigheterna förväntas få sina tillfarter från Skulebergsvägen.

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 inga befintliga ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Inom området finns servisledningar som försörjer befintlig fastighet med vatten, avlopp m. m. Vid avstyckning kan servitut behöva tillskapas till förmån för Partille 121:6, med syfte att säkra befintlig dragnings, åtkomst och framtida drift av dessa ledningar. Fastighetsägarna ansvarar för att säkerställa nyttjandet av 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 byggs ut fram till fastighetsgränsen för nyskapad fastighet. Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, vilket innebär att Partille kommun är huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

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



#### **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 Fjärrvärme**

Partille Energi Nät AB har utbyggda fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet med möjlighet för fastighetsägarna att ansluta sig till.

#### **4.2.6 Avfall**

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

#### **4.2.7 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 genererar 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 VA-taxa och 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 lantmåteriförrättning. Vid en lantmåteriförrättning är det Lantmäteriet myndigheten 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 ny 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 avlopps nätet. 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 inom planområdet, vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får användas.

## 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 gälla, vilket betyder att nuvarande markanvändning fortgår. Fastigheten är inte möjlig att dela och bebyggas med ytterligare ett bostadshus.

## 5.3. Sociala konsekvenser

Planområdet ligger inom bostadsområdet Furuskog med äldre villor och gruppbebyggelse. Det är nära utbyggd infrastruktur, social service, natur och rekreation. Den kommersiella servicen finns i huvudsak i centrala Partille. 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. Det kan ge möjlighet för ett hushåll att flytta till en större bostad och möjlighet att äga sin egen bostad. Det har varit ett litet tillskott av nya tomter för friliggande enbostadshus i denna del av Partille de senaste 20 åren vilket gör det positivt med även mindre tillskott. Planen kan medföra fler boende längs gatan som kan påverka upplevelsen av trygghet positivt. Fler boende kan bidra till ökad social kontroll och liv och rörelse, men också skapa oro för ökad trafik.

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.

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.

### 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 Furuskog. 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 gatan.

### 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 ev 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 samhällsbyggnadskontoret 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 med mera.

### 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 finns inga värden som är av riksintresse för naturvärden.

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 i området finns god möjlighet att resa kollektivt. Området har idag god luftkvalitet och risken för överskridande av MKN luft är 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.

Befintlig fastighet är ansluten till det kommunala dagvattennätet, ny fastighet kan också anslutas.

Planförslaget bedöms inte påverka MKN vatten negativt.

Planområdet ligger inte inom några skyddade områden enligt Miljöbalken, 7 kap, skyddade områden.

## **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