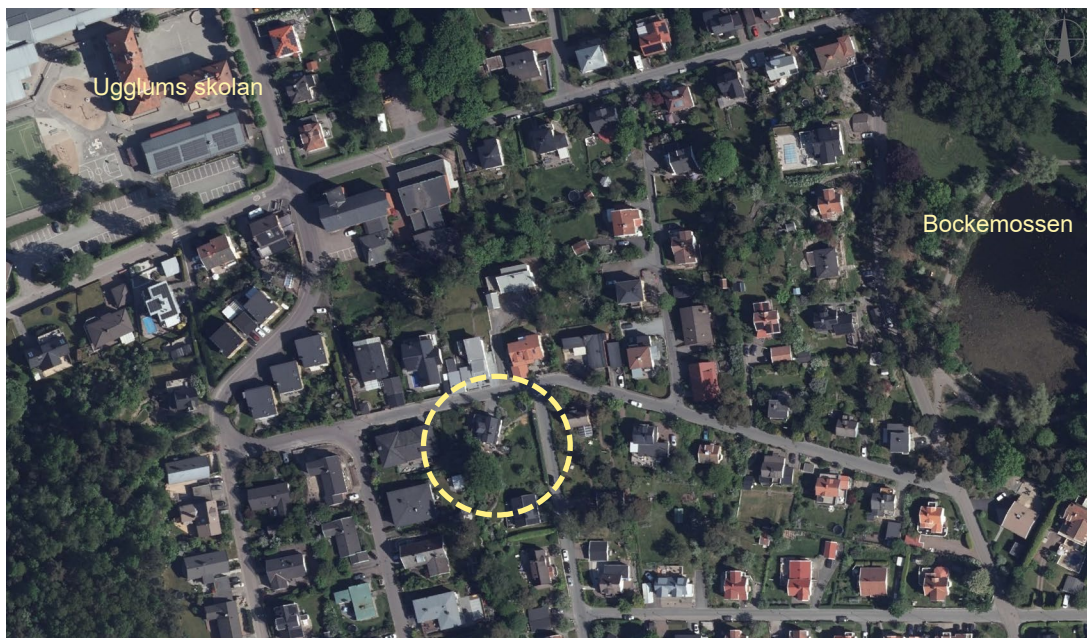




PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID MIMERSVÄGEN, UGGLUM 195:17



Granskningshandling
Upprättad 2026-04-22
Diarienummer KS/2025:548



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 har varit utsänt för samråd under tiden 3 februari – 24 februari 2026.

Planförslaget är nu utsänt för granskning under tiden 20 maj – 10 juni 2026.





Ärendeinformation

Namn	Detaljplan för bostäder vid Mimersvägens norra del
Diarienummer	KS/2025:548
Kommundel	Sävedalen
Kommun	Partille kommun
Län	Västra Götalands Län
Planförfarande	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen, 2025-10-21, §140
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen, 2025-10-21, §140
Beslut om granskning	Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2026-05-06, §44
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige
Preliminär tidplan	Samråd Kvartal 1 2026 Granskning Kvartal 2 2026 Antagande Kvartal 4 2027

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

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta inkl. illustration, 2026-04-22 Planbeskrivning (denna handling), 2026-04-22 Samrådsredogörelse, 2026-04-22 Fastighetsförteckning, 2026-05-11 Grundkarta, 2026-04-21 Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-12-19
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Innehåll

1.	Inledning	5
1.1.	Syfte	5
1.2.	Bakgrund och huvuddrag	5
1.3.	Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden.....	5
1.4.	Planförslaget i korthet	6
1.5.	Genomförandetid	6
2.	Planeringsförutsättningar	7
2.1.	Tidigare ställningstagande	7
2.2.	Områdets förutsättningar	9
3.	Planförslag	15
3.1.	Användning	15
3.2.	Utformning.....	15
3.3.	Motiv till reglering	19
4.	Genomförande	22
4.1.	Mark- och utrymmesförvärv	22
4.2.	Fastighetsrättsliga frågor.....	22
4.3.	Tekniska frågor	23
4.4.	Ekonomiska frågor	23
4.5.	Organisatoriska frågor.....	24
5.	Konsekvenser och överväganden	25
5.1.	Lämplighetsbedömning	25
5.2.	Nollalternativ	25
5.3.	Sociala konsekvenser	25
5.4.	Ekonomiska konsekvenser	26
5.5.	Miljökonsekvenser.....	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 ett friliggande enbostadshus.

1.2. Bakgrund och huvuddrag

Den 17 januari 2024, §11, tog kommunstyrelsen beslut om ett positivt planbesked för bostäder på fastigheten Ugglum 195:17. Planbeskedet syftar till att skapa möjlighet att dela den befintliga fastigheten i två ungefär lika stora fastigheter för att tillskapa ytterligare ett enbostadshus.

Kommunstyrelsen beslutade 7 oktober 2025, §140, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att starta arbete med detaljplan för bostäder vid Mimersvägens norra del och genomföra samråd.

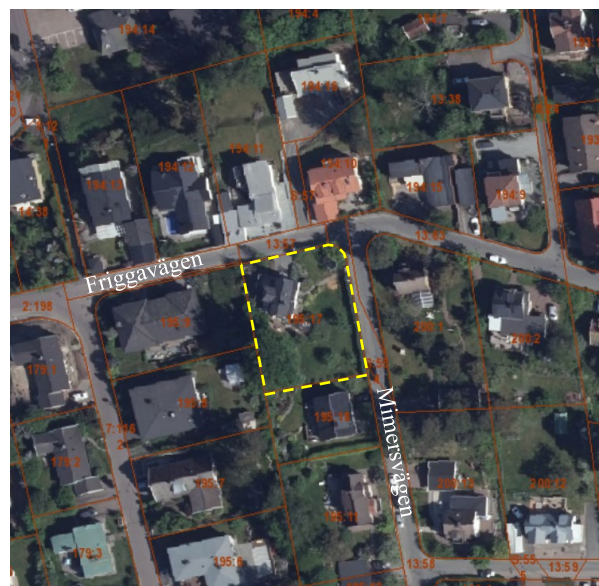
Samhällsbyggnadskontoret har tecknat plankostnadsavtal med fastighetsägaren i november 2025 och planarbetet har därefter startats.

1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Sävedalen och utgörs av fastigheten Ugglum 195:17 med adress Mimersvägen 1A. Fastigheten har en areal om 1129 kvadratmeter och ägs av en privatperson. I norr gränsar fastigheten till Friggavägen, i öster till Mimersvägen samt i söder och väst till bostadsfastigheter.



Planområdets läge i Sävedalen, se röd markering



Planområdets omfattning, se gul markering



1.4. Planförslaget 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 är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till förlorade rättigheter som finns i den ursprungliga planen.



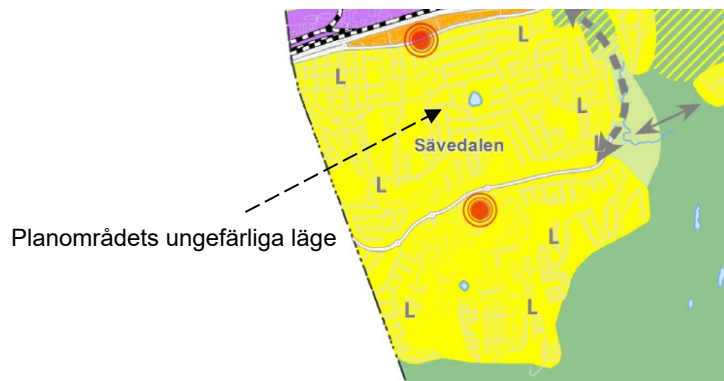
2. Planeringsförutsättningar

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, se bild nedan, 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.



Utdrag ur gällande översiktsplanen för Partille kommun

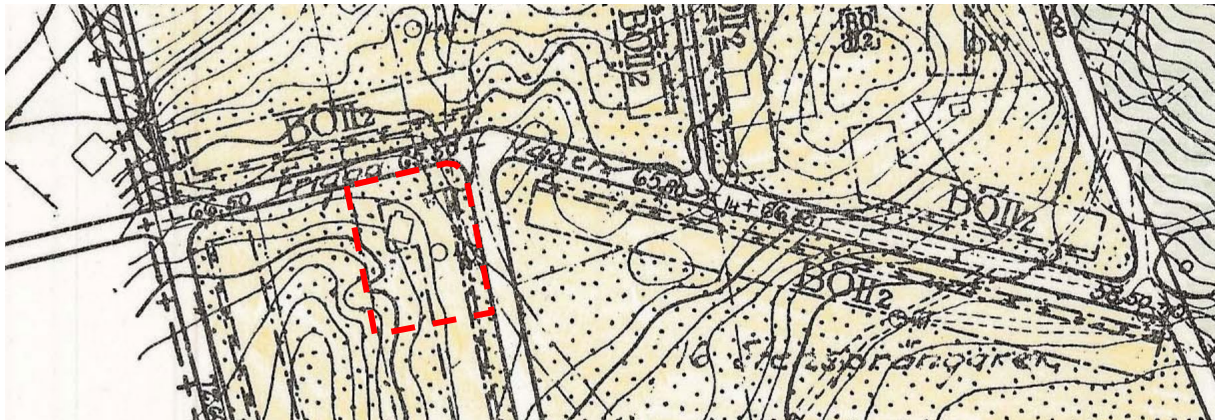
Enligt översiktsplanen behöver hänsyn tas till rekreationsvärden, naturvärden, grönstruktur, utveckling av stadsgata (ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer) och buller. I Sävedalen förväntas bland annat en kontinuerlig varsam förtätning av blandstaden, med utgångspunkt från den befintliga karaktären i området och ny varierad bostadsbebyggelse.

Syftet med detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

2.1.2 Gällande planer

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för del av Sävedalens municipalsamhälle i Göteborgs och Bohus län" (akt nr 3) som vann laga kraft 1935. Planen saknar genomförandetid.

Gällande detaljplan medger bostads-, handels- eller hantverksändamål. Byggnad ska uppföras fristående och 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag från byggnad uppförd av trä i två våningar med delvis inredd vind som ska ha ett avstånd på 6 meter från fastighetsgräns. ¼ av tomtens yta får bebyggas. Det finns ingen reglering på uthus, garage mm utan byggnadsnämnden äger rätt att pröva och medgiva uppförande av denna typ av byggnad. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar om 10 meter och övriga byggnader får ha 3,5 meter i nockhöjd. Längs hela Mimersvägens västra sida är prickmark placerad 6 meter in på kvartersmark. Planens genomförandetid har gått ut.



Utdrag ur plankartan till gällande detaljplan. Röd markering visar ungefärligt planområde.

För fastigheten gäller även tomtindelning av kvarteret Eldaren (akt 14-SÄV-TM601/1946) som vann laga kraft 22 januari 1946. Tomtindelningen anger att Ugglum 195:17 ska utgöra en tomt i enlighet med den fastighetsreglering som är idag.



Tomtindelning av kvarteret Eldaren

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, antagen 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 ligger inom ett villaområde med uppvuxna trädgårdar med en något kuperad terräng. Mot norr och söder gränsar planområdet till lokalgatorna Friggavägen och Mimersvägen, och mot väster och söder gränsar planområdet till villafastigheter.



Planområdets läge, se gul markering inom villaområdet. Vita linjer redovisar höjdkurvor.

Marken inom planområdet är kuperad och sluttar från väst till öst. Den västra delen av fastigheten ligger på cirka + 61 och den östra delen, vid Mimersvägen, på cirka + 57 meter över nollplanet. Marken utgörs av en villaträdgård med gräsmatta och uppvuxen vegetation bestående av bland annat träd och buskar.



I fastighetens sydvästra hörn finns ett träd av arten bok (*Fagus sylvatica*). Vid ett platsbesök i december 2025 uppmättes stamomkretsen i brösthöjd (1,3 meter över mark) till cirka 380 cm, vilket motsvarar en stamdiameter på cirka 120 cm. Trädet uppfyller därmed Naturvårdsverkets kriterier för särskilt skyddsvärda träd och är skyddat enligt lag 12 kap. 6 § miljöbalken. Vid avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning krävs samråd. Anmälan för samråd ska göras hos den myndighet som utövar tillsynen enligt bestämmelser i 26 kap. miljöbalken.



Tomten sett från norr med det stora bok-trädet i bakgrunden



Tomten sett från öster

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

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

2.2.2 Översvämning och skyfall

Planområdet påverkas ej av översvämning och berörs ej av någon skyfallsled.



*Kartan ovan visar vattenansamlingar vid skyfall.
Planområdets läge se gul markering.*



2.2.3 Befintlig bebyggelse

Inom området råder en variation av olika hustyper där bebyggelsen består av både suterränghus, 1,5-planshus samt tvåvåningshus. Fasadernas material och kulörer varierar, vilket bidrar till gatornas blandade karaktär. Samtliga bostadshus längs Mimersvägen är placerade cirka sex meter från gatan.



Mimersvägen 1B



Mimersvägen 3



Friggavägen 5



Friggavägen 1



Friggavägen 1A inom aktuellt planområde.

Fastigheten Ugglum 195:17 är idag bebyggd med ett enbostadshus i två våningar med källare. Byggnaden har ett mansardtak med takkupa och fasaden utgörs av puts med inslag av trä. Inom fastigheten finns även ett växthus samt ett förråd.



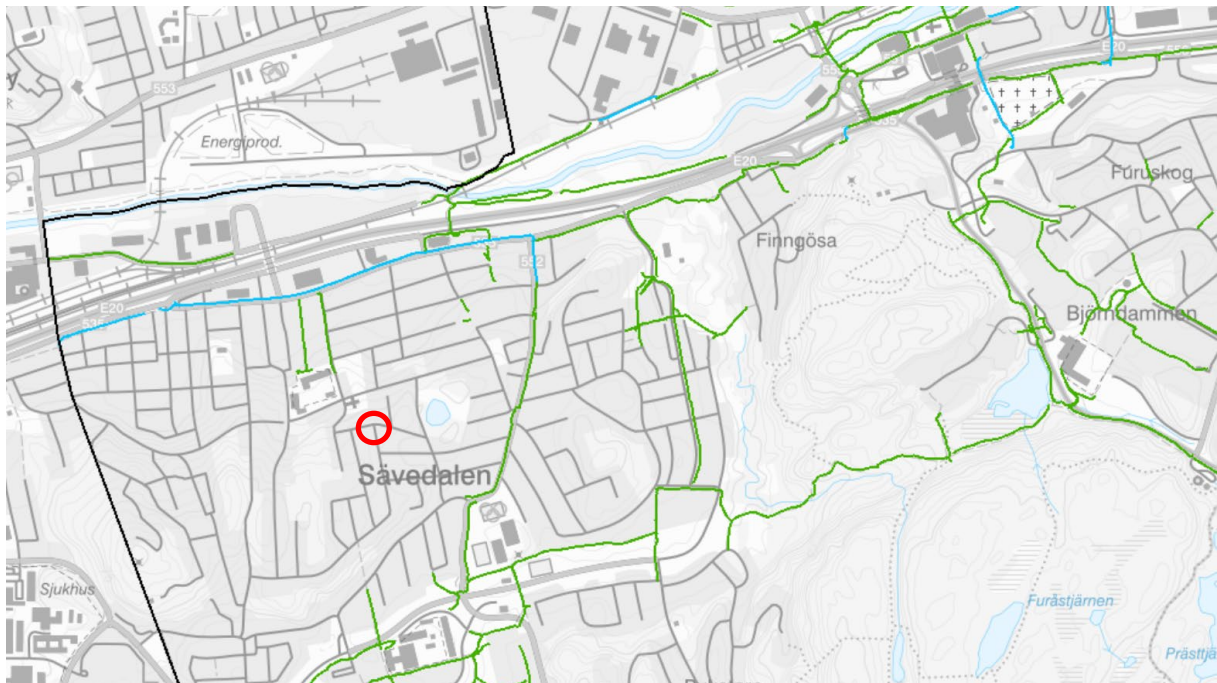
2.2.3.1 Offentlig och kommersiell service

Närmsta kommunala förskola är Ugglums förskola som ligger ca 400 meter från planområdet. Närmsta kommunala skola är Ugglums skola (förskoleklass till årskurs 9) och ligger ca 300 meter från planområdet.

Offentlig och kommersiell service finns längs Göteborgsvägen ca 700 meter norr om planområdet. Det finns även viss handel vid Vallhamratog ca 700 meter söder om planområdet.

2.2.4 Trafik och tillgänglighet

Planområdet gränsar till Friggavägen och Mimersvägen som är två kommunala lokalgator. Via lokalgatorna når man kommunens gång- och cykelvägar inom kommunen och till grannkommunerna.



Grön och blå linje visar gång- och cykelvägar. Röd markering visar ungefärligt läge för planområdet.

Närmsta busshållplats är Bockemossen, ca 500 meter söder om planområdet, som trafikeras av buss 515 mot Partille centrum respektive Gamlestads Torg via Östra sjukhuset. Längs Göteborgsvägen, ca 700 meter norr om planområdet, finns busshållplatsen Skolvägen som trafikeras av buss 513 mot Jonsered respektive Heden.

2.2.5 Teknisk försörjning

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



Fjärrvärme och el finns utbyggt i området.

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 vid gatan Brageplatsen ca 500 meter från planområdet. Kommunens återvinningscentral ligger i Öjersjö.

2.2.6 Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljöer i Partille (2002) tar upp bevarandevärda objekt och miljöer från efterkrigstiden. Planområdet, eller någon bebyggelse i nära anslutning, berörs inte av någon utpekad kulturmiljö.

Enligt Fornsök finns det en registrerad fornlämning (L1968:4921) som berör planområdet. Arten är gravplats. I planarbetets inledande skede kontaktades Länsstyrelsen (november 2025). Den aktuella lämningen L1968:4921 har status som undersökt och borttagen och är enligt Länsstyrelsens bedömning inte en fornlämning. Den omfattas därför inte av lagskydd och inte heller tillståndspflicht enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Ur fornlämningshänseende har länsstyrelsen således inga invändningar mot att marken tas i anspråk för byggnation.



Grå markering visar registrerad fornlämning L1968:4921.

Röd markering visar planområdet.

Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om ny 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 befintlig fastighet med ett friliggande bostadshus delas i två fastigheter. Syftet är att möjliggöra uppförande av ytterligare ett bostadshus på den nytillkomna fastigheten. Den föreslagna delningen anpassas till den befintliga strukturen och bebyggelsen i kvarteret, och bedöms inte påverka området karaktär eller boendemiljö negativt. Planen säkerställer att båda fastigheterna får tillgång till gata, vatten och avlopp.



Illustrationen visar endast en bland flera möjliga utformningar av fastighetsindelning samt möjlig exploatering.

3.1. Användning

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

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

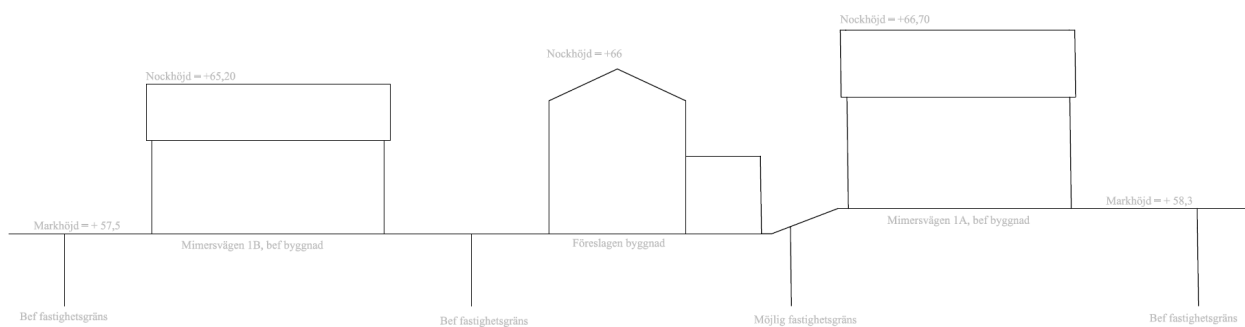


Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadrater. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns och får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högst en friliggande huvudbyggnad får uppföras inom respektive fastighet. En 6 meter bred zon närmast gatan får inte förses med byggnad. Det är en förgårdsmark som ger ett indrag från gatan likt övrig bebyggelse längs Mimersvägen samt ger möjlighet till bilparkering. På den nytillkomna fastigheten får byggnad inte placeras närmre än 10 meter från den östra fastighetsgränsen i syfte att styra bygrätten mot Mimersvägen.

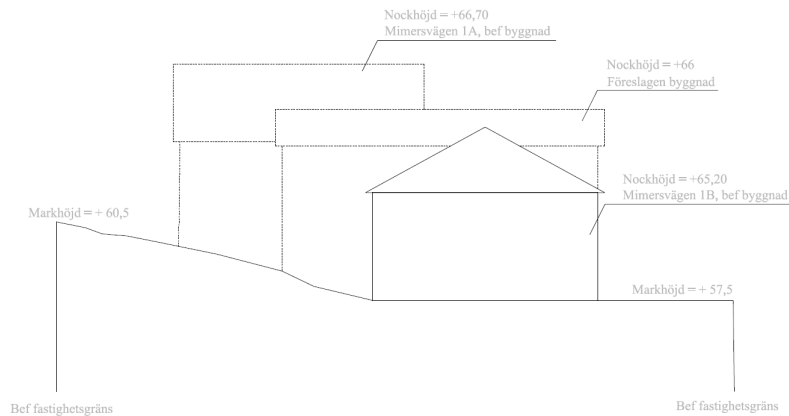
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är + 66,0 meter samt + 67,0 meter över angivet nollplan. Minsta takvinkel är 25 grader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.



Sektion A-A och B-B



Sektion A-A: Vy sett från Mimersvägen som visar de befintliga byggnaderna, Mimersvägen 1A och 1B, samt förslag på tillkommande byggnad.



Sektion B-B: Vy sett från söder som visar Mimersvägen 1B i förgrunden följt av föreslagen byggnad samt Mimersvägen 1A i bakgrunden.

3.2.2 Friytor och rekreation

Inom respektive villafastighet finns plats för friyta. I närområdet finns tillgång till rekreation och aktivitet, t ex. Bockemossen, ett flertal lekplatser, Vallhamra idrottsanläggning mm. Motionsspår vid Knipeflågsberget finns med start från Soldatängen.

3.2.3 Trafik, parkering, tillgänglighet

Efter delning av fastigheten har den tillkommande fastigheten direkt anslutning till lokalgatan Mimersvägen. Enligt Partille kommuns mobilitet- och parkeringsnorm (2025) har småhus inom aktuellt område ett parkeringstal om 1,2 parkeringsplatser för boende och 0,1 parkeringsplatser för besökare. All parkering ska anordnas inom egen fastighet.

BILPARKERING SMÅHUS		Bilplatser per hushåll	
Parkeringszon	Boende	Besökare	
Zon 1	1,0	0,1	
Zon 2	1,2	0,1	
Zon 3	1,4	0,1	

Parkeringstal för bil avseende boende och besökare till boende i småhus.
Aktuell detaljplan ligger inom zon 2

3.2.4 VA, Dagvatten och Skyfall

Det har gjorts en kapacitetsanalys som visar att det finns tillräcklig kapacitet i det kommunala ledningsnätet. Efter delning av fastigheten ska den nya fastigheten anslutas till kommunala



dricksvatten och spillvattenledningar i Mimersvägen. Det finns även möjlighet att ansluta till dagvattenledning om fastighetsägaren önskar eller inte har förutsättningar för infiltration. Anslutningspunkt skapas i fastighetsgränsen mot Mimersvägen.

Ny bebyggelse behöver placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till översvämningrisk 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. Vid anslutning till dagvattennätet ställer kommunen krav på att fastighetsägaren fördröjer dagvatten inom sin fastighet, till exempel genom ett fördröjningsmagasin eller en stenkista.

3.2.5 Geoteknik

Enligt jordartskartan från SGU (Sveriges geologiska undersökning) utgörs planområdet i huvudsak av urberg, en liten yta vid det sydvästra hörnet utgörs även av morän som ett tunt eller osammanhängande ytlager. Området bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse och låg risk för skred.



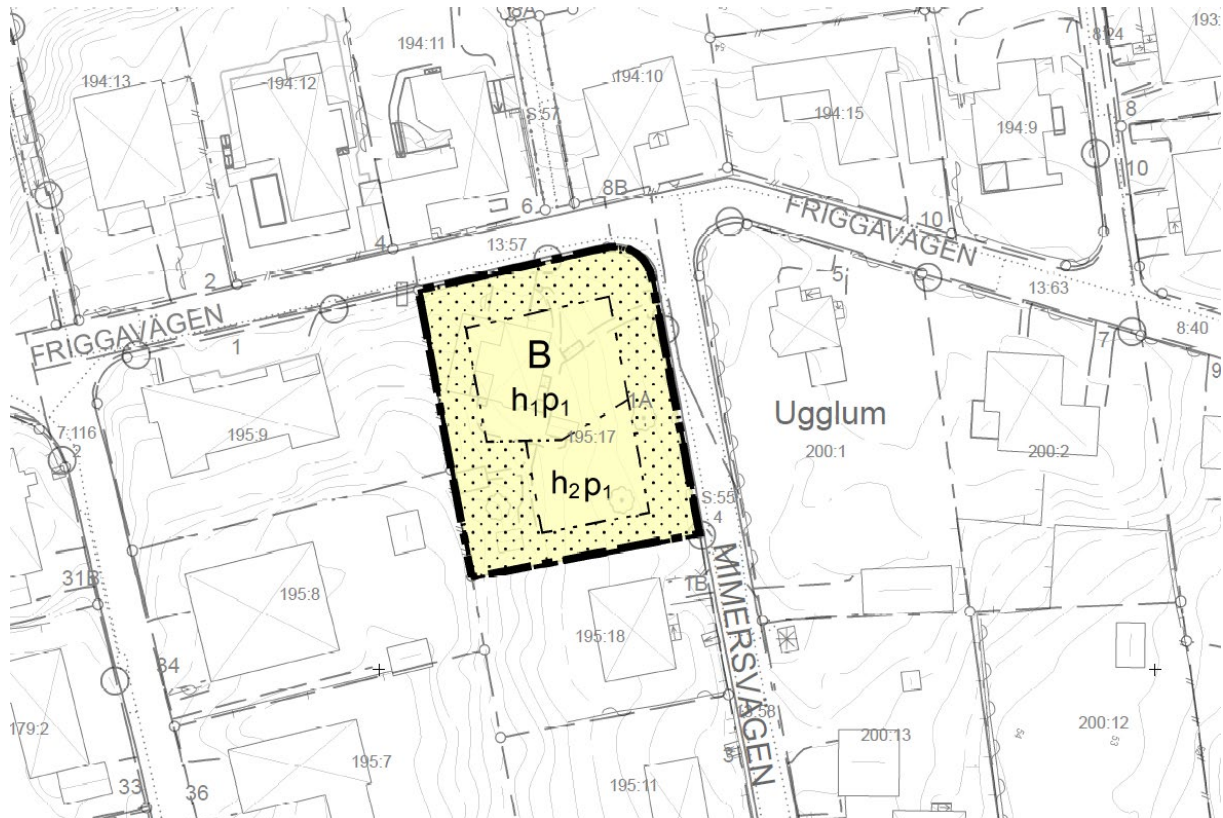
Kartan ovan visar jordarten inom planområdet. Röd yta utgörs av urberg och blåprickig markering visar på tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

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 i direkt anslutning till ett 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

3.3.1.1 Allmän platsmark

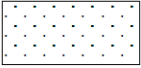
Planområdet berörs inte av någon allmän platsmark.

3.3.1.2 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 för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	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.
h_{1-2}	Högsta nockhöjd för huvudbyggnaderna är 67 respektive 66 meter över angivet nollplan.	Nockhöjden möjliggör ett bostadshus i upp till två våningar vilket motsvarar övriga hus i området.
	Hösta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.	
	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.	Innebär en flexibel byggrätt som möjliggör en huvudbyggnad med ett garage/carport som får sammanbyggas.
	Minsta fastighetsstorlek är 500 m ²	En minsta storlek på fastighet är 500 kvadratmeter. Detta säkerställer att varje fastighet kan bebyggas och behålla en friyta utöver utrymme för biluppställning.
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.	Avstånd mellan huvudbyggnader ska vara minst 8 meter för att säkerställa ett bra brandskydd.



	Endast friliggande enbostadshus	Med friliggande enbostadshus följs den öppna strukturer som finns i området.
	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 25 grader.	Säkerställer att byggnader utförs med lutande tak likt övriga byggnader längs Mimersvägen.
	Gällande fastighetsindelning för kvarteret Eldaren (akt 14-SÄV-TM601/1946) upphävs inom planområdet.	Planbestämmelsen möjliggör att fastigheten Ugglum 195:17 kan styckas till två fastigheter.
	Tak och fasader får inte utföras i material eller ytbehandlas med produkter som innehåller koppar eller zink	Syftet är att förhindra att koppar och zink hamnar i dagvatten.

3.3.3 Genomförandetid

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft	Genomförandetiden ska regleras i varje detaljplan och anger den tidsramen inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.



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. Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark som skall lösas in.

4.2. Fastighetsrättsliga frågor

4.2.1 Fastighetsindelingsbestämmelser

Inom planområdet gäller fastighetsindelningen för kvarteret Eldaren enligt akt 14-SÄV-TM601/1946. Fastighetsindelningen visar på att fastigheten ska ha den fastighetsbildning som den har idag. För att möjliggöra avstyckning från Ugglum 195:17 upphäver detaljplanen fastighetsindelingsbestämmelserna för kvarteret Eldaren (akt 14-SÄV-TM601/1946) inom planområdet. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare del av fastighetsindelingsbestämmelserna att gälla inom aktuellt planområde men fortsätter att gälla som tidigare utanför. Det är Lantmäteriets bedömning och beslut som ligger till grund för en ny fastighetsindelning.

4.2.2 Förändrad fastighetsindelning

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

Fastighetsbildningar genom avstyckning från Ugglum 195:17 krävs för att skapa de nya fastigheterna. Fastigheten Ugglum 195:17 är idag 1129 m² stor. Efter avstyckning skall styckningslotten och stamfastigheten vara minst 500 m² stora. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildning. Den nya fastigheten förväntas få sin tillfart från Mimersvägen.

4.2.3 Rättigheter

Det finns idag inga ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Något behov av detta kommer inte heller finnas efter planens genomförande.



4.3. Tekniska frågor

4.3.1 Tekniska åtgärder

Inom planområdet ska dagvatten fördröjas och renas innan anslutning till befintligt dagvattennät.

4.3.2 Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

4.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

För genomförande av detaljplaneförslaget krävs att VA-serviser byggs ut fram till fastighetsgränsen. 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 servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark.

4.3.4 Flytt av ledningar

Behov av ledningsflytt (oavsett vilken typ av ledning) som krävs vid genomförandet av detaljplanen bekostas av byggaktören.

4.4. Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet och förvaltning och alla kostnader kopplade till planområdet.

4.4.1 Planekonomisk bedömning

En förbindelsepunkt kommer att byggas under förutsättning att fastighetsägaren skickar in en VA-ansökan. Anläggningsavgiften debiteras enligt gällande VA-taxa.

4.4.2 Planavgift och bygglovavgift

Byggaktören står för kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och byggaktören. Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa.

4.4.3 Drift vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för drift av vatten och avlopp inom planområdet (kvartersmark).



4.4.4 Gatukostnader

Inga gatukostnader tas ut.

4.5. Organisatoriska frågor

4.5.1 Tidplan

Fastighetsägaren själv ansvarar för tidplanen avseende utbyggnaden inom kvartersmarken.



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.
- Det planerade enbostadshuset är tänkt att uppföras inom en yta som redan har byggrätt enligt gällande detaljplan.

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 enbostadshus. Byggrätten är relativt stor och berör större delen av fastigheten. I praktiken innebär detta att befintligt bostadshus kan rivras och ett nytt kan uppföras inom den södra delen av tomten.

5.3. Sociala konsekvenser

Planområdet ligger inom bostadsområdet Sävedalen som har en variation av äldre villabebyggelse med inslag av nyare villor som tillskapats genom förträning av den befintliga bebyggelsestrukturen.

Området har tillgång till social service, natur och rekreation. Kommersiell service finns att tillgå vid Vallhamratorg samt Göteborgsvägen (Sävedalens köpgata). För ett stort utbud av butiker finns Allum i Partille centrum. 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. 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.

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 Sävedalen där funktioner som behövs i vardagen, t ex skolor, lekplatser och fritidsaktiviteter finns inom närområdet. Närheten till samhällets olika resurser samt områdets utformning är positivt utifrån barn och ungas möjlighet att röra sig självständigt och utvecklas.

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 innebär genomförandet av detaljplanen en ökad belastning på befintligt VA-nät och gatan, men innebär inte några betydande ökade kostnader.

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 med mera tillkommer samt förrätningskostnad att stycka befintlig fastighet.

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 underlag för undersökningen av planens betydande miljöpåverkan har kommunen använt en checklista som bifogas planhandlingarna. Undersökningen har genomförts i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken och med stöd av 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 miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. En enskild bostad genererar en mycket liten ökning av trafikmängden och det finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik samt att ta sig fram till fots eller med cykel. 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 för omgivningsbuller överskrids.

Planområdet bedöms inte påverka MKN för fisk- och musselvatten för 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 samhällsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Samhällsbyggnadskontoret

Karin Börjesson
Planarkitekt

Hanna Areslätt
Planeringschef