



Handläggare
Karin Börjesson

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer
KS/2025:548

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för bostäder vid Mimersvägen, Ugglum 195:17

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

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. Samråd av detaljplanen har genomförts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) mellan den 3 februari – 24 februari 2026.

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 samt att handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida partille.se/mimersvagen.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Under samrådet har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och enskilda. Totalt har 16 skriftliga yttranden inkommit. Frågor och synpunkter som framförts under samrådet berör bl.a.:

- Siktlinjer, skuggning och insyn
- Dagvattenhantering
- Områdets karaktär
- Trafik

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskning har inga större ändringar gjort förutom vissa förtydliganden och justeringar kring bland annat:

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende fastighetsindelningsbestämmelsen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner för att förtydliga innebörden av angivna nockhöjder.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger att tak och fasader inte får utföras i koppar eller zink.
- Prickmarken i plankartan har utökats på den nytillkomna fastigheten för att styra byggrätten mot Mimersvägen.

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, miljöenheten



6. Bygg- och miljönämnden, bygglovsenheten
7. Räddningstjänsten Storgöteborg
8. Telia Skanova
9. Göteborg Energi AB
10. Gryaab
11. Vattenfall
12. Postnord
13. Naturskyddsföreningen i Partille

KOMMUNINVÅNARE, BOENDE, SAKÄGARE M.FL.

14 – 16. Privatpersoner

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. Personnamn skrivs inte ut för att samrådsredogörelsen ska kunna publiceras på kommunens hemsida. För att tillgå en version av samrådsredogörelsen med personuppgifter kontakta kundcenter.

- 1 **LÄNSSTYRELSEN**
Västra Götalands län
Samhällsbyggnadsenheten

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot någon av ovanstående punkter.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens miljöpåverkan på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande



miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

2 TRAFIKVERKET Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

3 STATENS GEOTEKNISKA
INSTITUT Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Noteras.*

4 LANTMÄTERIET

Plankartan

En grundkarta brukar normalt innehålla minst 3 koordinatkruss, för att få skaluppfattning. Koordinatangivelser i grundkartan saknar även N - och E – angivelse.

Planbeskrivning

Under de fastighetsrättsliga frågorna (sid 20 avsnitt 4.2) och mer specifikt fastighetsbestämmelser (sid 20 avsnitt 4.2.1) anger kommunen att fastighetsindelningen upphävs för kvarteret. Det här är fel och begreppsförvirring.

Det bör i stället stå att *fastighetsindelningsbestämmelserna* (eftersom fastighetsplan blir en del av detaljplanen som övergångsbestämmelse med nya Plan- och bygglagen (2010:900) *upphävs*. Det bör också upplysas om att det är Lantmäteriets bedömning och beslut som ligger till grund för en ny fastighetsindelning.

Det bör noteras att den föreslagna ”möjlig fastighetsgräns” som anges i illustration av möjlig exploatering under avsnitt 3 Planförslag på sid 15 endast en bland flera möjliga utformningar av fastighetsindelningen.

Samhällsbyggnadskontorets
kommentar *Plankarta och planbeskrivning har justerats enligt synpunkterna ovan.*

5 BYGG- OCH
MILJÖNÄMNDEN,
MILJÖENHETEN

Miljöenheten har i huvudsak inga invändningar mot att aktuell detaljplan fastställs.

• Det bör anges i planbeskrivningen eller som en planbestämmelse att ”Tak- och fasadmateriell får inte bestå av koppar, zink, eller zinkmagnesium”. Anledningen är att dessa ämnen är giftiga för vattenlevande organismer.



2026-04-22

• I planbeskrivningen anges: *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.* Miljöenheten instämmer med detta och anser att det är bra att det anges att kommande bostadshuset ska utföras radonskyddat. Frågan om att en korrekt utförd radonmätning utförs och redovisas till miljöenheten kommer att bevakas i bygglovsskedet.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som anger att tak och fasader inte får utföras i koppar eller zink.*

**6 BYGG- OCH
MILJÖNÄMNDEN,
BYGGLOVSENHETEN**

Planbeskrivning

Byggenheten tycker att planbeskrivningen är utförlig i sin vägledande roll för framtida bygglovsprövningar.

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 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:

- **Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 25 grader.** Det finns ingen bestämmelse om takvinkel för komplementbyggnaden i plankartan, vilket innebär att komplementbyggnadens takvinkel inte är reglerad.
- **Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.** I planbeskrivningen anges att huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas, vilket vid en bygglovsprövning innebär att komplementbyggnaden då prövas utifrån planbestämmelserna som reglerar komplementbyggnader. I plankartan finns ingen bestämmelse som anger att de får sammanbyggas. Vid en bygglovsprövning där de båda byggnadskropparna är sammanbyggda skulle det innebära att hela byggnadskroppen anses vara en huvudbyggnad och omfattas av bestämmelserna som reglerar just huvudbyggnaden.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Planförslaget reglerar minsta takvinkel för huvudbyggnad till 25 grader. Någon reglering av takvinkel för komplementbyggnader har inte införts. Bedömningen är att komplementbyggnader är av underordnad karaktär och bör ges flexibilitet i utformning utifrån funktion, placering och anpassning till huvudbyggnaden.*

Plankartan kompletterats med en bestämmelse som anger att huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas.



2026-04-22

- 7 RÄDDNINGSTJÄNSTEN STORGÖTEBORG
RSG har inget att erinra emot planen.
Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 8 TELIA SKANOVA
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Planbeskrivningen har förtydligats kring ansvar vid eventuella flytt av ledningar.*
- 9 GÖTEBORG ENERGI AB
Ingen erinran.
Information om att vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande **Bestämmelser vid markarbeten** som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 10 GRYAAB
Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 11 VATTENFALL
Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 12 POSTNORD
PostNord har yttrat sig angående postmottagning vid nybyggnation och förändringar i infrastrukturen. De betonar att postutdelning ska ske miljövänligt, kostnadseffektivt och med god arbetsmiljö, vilket kräver standardiserade lösningar:



2026-04-22

- Villor och radhus: postlådor placeras i lådsamling vid områdets infart
 - Flerfamiljshus: post tas emot i fastighetsbox vid entrén
 - Färdvägen till postanordningen ska vara farbar året runt
- Placeringen måste godkännas av PostNord, annars delas ingen post ut.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

13 NATURSKYDDSS-
FÖRENINGEN I PARTILLE

Utan vår inventering av aktuellt område bedömer vi att föreslagna åtgärder är genomförbara. Vi skickar med några tänkbara försiktighetsmått och idéer som kan anpassas efter situationen.

- Det nya bör byggas efter platsens förutsättningar så att minsta möjliga ingrepp behöver göras.
- Om det går att utnyttja solenergi bör byggnaden placeras optimalt för detta. Pröva möjligheten.
- En stor del av den biologiska mångfalden är under markytan – det är bra med ett utförande som minimerar grävandet.
- Eventuella inhemska träd och buskar bör sparas så långt det är möjligt.
- Det går att minimera klimatpåverkan med bra materialval och maskinval.
- Använd material som gynnar möjligheten för återbruk och återvinning.
- Bygg modernt med hänsyn till energianvändningen både under byggandet och för användningen av huset.

Om det är möjligt och rimligt med lokalt omhändertagande av dagvatten bör det utföras. Vid anläggning av trädgård eller utemiljö kan råd inhämtas om hur de kan utföras för att gynna biologisk mångfald.

Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*
kommentar

14 PRIVATPERSON 1

1. Bristande allmänintresse

Planförslaget framstår i huvudsak som initierat för att tillgodose ett enskilt fastighetsägarintresse. Kommunen anger själv att den samhälleliga effekten i form av bidrag till bostadsförsörjning och service är mycket begränsad. Det är därmed oklart vilket påtagligt allmänintresse som motiverar att den långsiktiga fastighetsstrukturen i området förändras.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget har initierats genom en planansökan från en fastighetsägare, vilket är ett vanligt förfarande i planprocessen. Samtidigt gör kommunen alltid en självständig prövning om ett planarbete är lämpligt att inleda utifrån bland annat allmänna intressen och kommunens övergripande planeringsmål. Den föreslagna detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan samt bostadsförsörjningsprogram, där det framgår att Sävedalen är ett område där komplettering och viss förtätning av befintliga bostadsområden kan vara lämplig. Planförslaget innebär en varsam komplettering inom ett



2026-04-22

redan utbyggt villaområde med befintlig infrastruktur, vilket är i linje med en långsiktigt hållbar markanvändning.

2. Avsteg från historisk tomtstruktur och prejudicerande verkan

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1935 samt tomtindelning från 1946. Planförslaget innebär upphävande av gällande fastighetsindelning och därmed ett principiellt avsteg från den etablerade strukturen. Någon övergripande analys av konsekvenserna vid motsvarande avstyckningar inom området redovisas inte. Planen riskerar därmed att få prejudicerande verkan och leda till successiv förtätning utan samlad strukturbedömning.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget reglerar att varje fastighet endast får bebyggas med ett friliggande enbostadshus, vilket överensstämmer med den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen innehåller även bestämmelser om byggnadens höjd, utbredning och placering på fastigheten. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till den befintliga bebyggelsen längs Mimersvägen och till områdets småskaliga villakarakter. Kommunen bedömer att den föreslagna detaljplanen därmed inte medför någon betydande förändring av områdets övergripande struktur och karaktär.

Kommunen prövar varje inkommande ansökan om planläggning, exempelvis för avstyckning, genom en individuell lämplighetsbedömning utifrån platsens förutsättningar och gällande lagstiftning. Att en detaljplan tas fram för ett specifikt område innebär därför inte att motsvarande åtgärder automatiskt bedöms som lämpliga på andra fastigheter i området.

3. Skyddsvärt träd och miljöbalkens hänsynsregler

På fastigheten finns ett särskilt skyddsvärt träd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Trots detta saknas planbestämmelse eller skyddszon i plankartan. Med hänsyn till försiktighetsprincipen i 2 kap. miljöbalken bör ett sådant träd säkerställas genom tydlig reglering. Den nuvarande redovisningen är otillräcklig.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Det aktuella trädet har uppmärksammats i planprocessen och omfattas av bestämmelser i miljöbalken, vilket innebär att åtgärder som kan skada trädet kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Detta skydd gäller oavsett om trädet regleras i detaljplanen eller inte. Vid kommande markarbeten och bygglovsprövning ska hänsyn tas till gällande bestämmelser i miljöbalken samt till trädets värden. Kommunen bedömer mot denna bakgrund att planförslaget inte behöver kompletteras med en särskild planbestämmelse för trädet.

4. Dagvatten och klimatanpassning

Planförslaget innebär ökad exploateringsgrad och därmed fler hårdgjorda ytor. Den redovisade dagvattenhanteringen är översiktlig och saknar analys av framtida klimatförändringars påverkan samt kumulativa effekter. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras med hänsyn till risken för översvämning. Underlaget är i detta avseende otillräckligt.



2026-04-22

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

I planarbetet har en översiktlig bedömning av dagvattenhanteringen gjorts. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen inte medför någon betydande ökning av dagvattenflöden som påverkar omgivningen eller den befintliga dagvattenhanteringen i området. Dagvatten ska, i enlighet med kommunens riktlinjer, i första hand tas om hand lokalt inom fastigheten genom exempelvis infiltration eller fördröjning innan eventuell avledning till det kommunala dagvattennätet. Frågor om mer detaljerad utformning av dagvattenhantering prövas i samband med bygglov och genomförande, där tekniska lösningar säkerställs i enlighet med gällande riktlinjer och krav.

Planområdet ligger inte inom ett område som påverkas av höga vattenflöden. Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med kraven i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen avseende lokalisering med hänsyn till risken för översvämning.

5. Ytterligare aspekter som bör beaktas

Följande aspekter bedöms vara relevanta för planens lämplighetsprövning, men det framgår inte av samrådshandlingarna om de har analyserats eller redovisats:

- Påverkan på utsikt och siktlinjer för angränsande fastigheter, särskilt med hänsyn till terrängens lutning.
- Skuggpåverkan och förändrade ljusförhållanden under olika tider på året (behov av sol- och skuggstudie).
- Ökad insyn och påverkan på privatliv för närliggande bostäder.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen bedöms vara jämförbar i omfattning och höjd med övriga bostäder i området. Kommunen bedömer därför att påverkan på utsikt, siktlinjer och ljusförhållanden för angränsande fastigheter blir begränsad och inte avviker från vad som normalt kan förväntas i ett etablerat villaområde där fastigheter ligger i relativ närhet till varandra.

Vad gäller skuggpåverkan bedöms den tillkommande bebyggelsen, mot bakgrund av byggnadens tillåtna höjd och placering inom fastigheten, inte ge upphov till betydande skuggning av omkringliggande bostadsfastigheter. Mot denna bakgrund har kommunen inte bedömt det som nödvändigt att ta fram en särskild sol- och skuggstudie inom ramen för planarbetet.

Viss förändring av insyn kan uppstå när ny bebyggelse tillkommer i ett befintligt bostadsområde. Planbestämmelserna bedöms dock bidra till att påverkan begränsas och att ny bebyggelse anpassas till den befintliga strukturen. Sammantaget gör kommunen bedömningen att planförslaget innebär en begränsad komplettering som är förenlig med områdets karaktär och förutsättningar.

Den del av fastigheten där ett nytt bostadshus kan uppföras i den föreslagna detaljplanen omfattas redan av byggrätt i gällande detaljplan. Det innebär att marken redan idag får bebyggas med ett bostadshus enligt nuvarande planbestämmelser. För att uppföra ett nytt hus på platsen inom ramen för gällande detaljplan skulle dock det befintliga bostadshuset på



2026-04-22

fastigheten behöva rivas, eftersom planen endast medger ett bostadshus per fastighet.

- Kumulativa effekter vid eventuella framtida avstyckningar inom området.
- Förändrad områdeskaraktär och minskad upplevd rymd i kvarteret.

*Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Se svar till punkt 1 och 2.*

- Kapacitetsanalys för VA-nät vid successiv förtätning.

*Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Inom ramen för den aktuella detaljplanen har en VA-analys genomförts som visar att den tillkommande fastigheten kan anslutas till det befintliga VA-nätet. Vid eventuella framtida förtätningar inom området kommer motsvarande VA-analyser att genomföras inom ramen för de planprocesser som då prövas.*

- Påverkan på dagvattenhantering vid ökade hårdgjorda ytor i ett klimatförändringsperspektiv.

*Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Se svar till punkt 4.*

- Skyddsåtgärder för särskilt skyddsvärt träd och påverkan på dess rotzon vid byggnation.

*Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Se svar till punkt 3.*

- Trafiksäkerhet vid ytterligare utfart mot Mimersvägen.

*Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Trafikgenereringen från ett nytt bostadshus bedöms vara mycket liten och påverkar inte trafiksituationen i området i någon betydande omfattning. Lokalgatorna längs Mimersvägen har tillräcklig kapacitet för att även fortsättningsvis fungera som villagator med låga hastigheter. Kommunen bedömer därför att detaljplanen i sin nuvarande omfattning inte ger upphov till trafikmässiga problem som kräver särskilda åtgärder.*

Samlad bedömning

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget inte uppfylla kraven i 2 kap. PBL avseende lämplig markanvändning och långsiktigt hållbar utveckling. Underlaget är bristfälligt vad gäller strukturell helhetsbedömning, miljöhänsyn och klimatanpassning.

Yrkande

Med hänvisning till ovanstående yrkas att detaljplanen avslås, alternativt att ärendet återremitteras för fördjupad och områdesövergripande analys.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar: Noteras.



2026-04-22

15 PRIVATPERSON 2

Förslaget innebär en principiellt betydande förändring av områdets karaktär. Området har planlagts och utvecklats som ett lågexploaterat villaområde med tydlig struktur, begränsad bebyggelsetäthet och väsentliga inslag av grönska. Den föreslagna förtätningen riskerar att påtagligt förändra denna struktur och bebyggelsekaraktär.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget reglerar att varje fastighet endast får bebyggas med ett friliggande enbostadshus, vilket överensstämmer med den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen innehåller även bestämmelser om byggnadens höjd, utbredning och placering på fastigheten. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till den befintliga bebyggelsen längs Mimersvägen och till områdets småskaliga villakaraktär. Kommunen bedömer att den föreslagna detaljplanen därmed inte medför någon betydande förändring av områdets övergripande struktur och karaktär.

En ökad exploateringsgrad kan även medföra:

- Ökad trafikbelastning på lokalgator som i dag är dimensionerade för låg genomfartstrafik.
- Försämrad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Trafikgenereringen från ett nytt bostadshus bedöms vara mycket liten och påverkar inte trafiksituationen i området i någon betydande omfattning. Lokalgatorna längs Mimersvägen har tillräcklig kapacitet för att även fortsättningsvis fungera som villagator med låga hastigheter. Kommunen bedömer därför att detaljplanen i sin nuvarande omfattning inte ger upphov till trafikmässiga problem som kräver särskilda åtgärder.

- Ökad belastning på parkering och teknisk infrastruktur

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

I planarbetet har kapacitetsanalyser av kommunens spill-, dricks- och dagvattenledningar genomförts, vilka visar att den nya fastigheten kan anslutas. Parkering ska anordnas på den egna fastigheten och kommer inte belasta gatorna.

- Minskad andel genomsläpplig mark, med potentiell påverkan på dagvattenhantering och översvämningrisk.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

I planarbetet har en översiktlig bedömning av dagvattenhanteringen gjorts. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen inte medför någon betydande ökning av dagvattenflöden som påverkar omgivningen eller den befintliga dagvattenhanteringen i området. Dagvatten ska, i enlighet med kommunens riktlinjer, i första hand tas om hand lokalt inom fastigheten genom exempelvis infiltration eller fördröjning innan eventuell avledning till det kommunala dagvattennätet. Frågor om mer detaljerad utformning av dagvattenhantering prövas i samband med bygglov och genomförande, där tekniska lösningar säkerställs i enlighet med gällande riktlinjer och krav.



2026-04-22

Planområdet ligger inte inom ett område som påverkas av höga vattenflöden. Kommunen bedömer därför att planförslaget är förenligt med kraven i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen avseende lokalisering med hänsyn till risken för översvämning.

- Vidare finns en risk att ett godkännande av denna typ av förtätning får en prejudicerande effekt som successivt förändrar hela områdets struktur.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kommunen prövar varje inkommande ansökan om planläggning, exempelvis för avstyckning, genom en individuell lämplighetsbedömning utifrån platsens förutsättningar och gällande lagstiftning. Att en detaljplan tas fram för ett specifikt område innebär därför inte att motsvarande åtgärder automatiskt bedöms som lämpliga på andra fastigheter i området.

Enligt Plan- och bygglagen ska planläggning främja en långsiktigt hållbar livsmiljö samt beakta både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att den föreslagna förtätningen inte i tillräcklig grad tar hänsyn till områdets befintliga karaktär, grönstruktur och långsiktiga planeringsinriktning. Mot bakgrund av ovanstående motsätter vi oss den föreslagna förtätningen och önskar att kommunen omprövar förslaget.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar: Noteras.

16 PRIVATPERSON 3

1. Inledning

Vi gör gällande att planförslaget behöver kompletteras för att uppfylla kraven i PBL 2 kap. 1–2 § om lämplig markanvändning samt PBL 2 kap. 6 § om att bebyggelse inte får medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Planområdet ligger omedelbart norr om vår fastighet och kan påverka vår sammanhängande vistelse- och uteplatszon längs den västra fasaden. I samrådsunderlaget saknas tillräckliga redovisningar för att bedöma:

- dagvattenflöden och höjdsättning
- risk för ny systematisk insyn,
- höjd och volymverkan, samt
- byggrättens omfattning och placering

Sammantaget behöver planförslaget och samrådsunderlaget förtydligas och vid behov kompletteras så att påverkan på integritet, höjd- och volymverkan i kuperad terräng (inkl. markåtgärder) samt dagvatten och avrinning kan bedömas på ett transparent och rättssäkert sätt.

2. Utveckling av synpunkter

2.1. Dagvattenflöden och höjdsättning

Planbeskrivningen anger att infiltration är begränsad p.g.a. berg och att anslutning till ledning kan krävas. Samtidigt ställs krav på lokal fördröjning. På fastigheten direkt söder om planområdet finns inga dagvattenproblem idag. Vid ny hårdgjord yta, schaktning och höjdsättning kan detta förändras avsevärt i kuperad terräng. Utan utredning kan inte



PBL 2 kap. 5 § (hälsa och säkerhet) uppfyllas.

Y1

Vi yrkar att kommunen genomför en dagvattenutredning inklusive höjdsättningsprincip som redovisar:

- (1) flödesvägar före och efter genomförande,
- (2) beräkning och dimensionerad fördröjningsvolym,
- (3) hur lösningen säkerställer att angränsande fastigheter, särskilt Ugglum 195:18, inte drabbas av förändrade flöden eller ökad avrinning.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

I planarbetet har en översiktlig bedömning av dagvattenhanteringen gjorts. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen inte medför någon betydande ökning av dagvattenflöden som påverkar omgivningen eller den befintliga dagvattenhanteringen i området. Dagvatten ska, i enlighet med kommunens riktlinjer, i första hand tas om hand lokalt inom fastigheten genom exempelvis infiltration eller fördröjning innan eventuell avledning till det kommunala dagvattennätet. Frågor om mer detaljerad utformning av dagvattenhantering prövas i samband med bygglov och genomförande, där tekniska lösningar säkerställs i enlighet med gällande riktlinjer och krav.

2.2. Risk för ny systematisk insyn

På Ugglum 195:18 löper vår huvudsakliga vistelseyta/uteplats längs hela den västra fasaden, från söder till norr. Integriteten är i dagsläget hög. Detta beror på vegetation och nivåskillnader men primärt på byggnaders orientering i området, vilket gör att insyn mot vår västra fasad/uteplats i praktiken saknas från väster och endast är starkt begränsad från norr och söder. (Se Bilaga 1, Figur 1.)

Den nya bebyggelsen norr om vår fastighet kan medföra ny och mer sammanhängande insyn mot denna vistelseyta, beroende på placering, orientering, fasadutformning/fönstersättning samt eventuella uteplatser/altaner på den nya bostadens söder- och västersida. De principiellt möjliga lägena för ny huvudbyggnad/komplementbyggnad samt vår huvudsakliga vistelseyta framgår av bilagda principskisser. (Se Bilaga 1, Figur 2)

Samrådsunderlaget redovisar emellertid inte siktlinjer/insyn eller på vilket sätt påverkan på privatliv/integritet ska bedömas och minimeras. Utan sådan redovisning kan kommunen inte på ett transparent och rättssäkert sätt pröva risken för betydande olägenhet kopplad till insyn.

Y2

Vi yrkar att kommunen:

- (1) redovisar siktlinjer/insynsanalys från möjlig bebyggelse (inkl. fönster, uteplatser, altaner/balkonger) mot Ugglum 195:18:s huvudsakliga vistelseyta längs västra fasaden, med utgångspunkt i de möjliga placeringar som planen medger, (jfr Bilaga 1, Figur 2),
- (2) prövar påverkan på privatliv/integritet utifrån redovisningen, samt
- (3) säkerställer insynsminimering genom att vid behov justera planens styrning av placering/ orientering och, där så krävs, reglera skyddande



2026-04-22

avstånd genom prickmark eller annan planbestämmelse, så att ny sammanhängande/systematisk insyn mot vistelseytan undviks.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen bedöms vara jämförbar i omfattning och höjd med övriga bostäder i området. Kommunen bedömer därför att påverkan på utsikt, siktlinjer och ljusförhållanden för angränsande fastigheter blir begränsad och inte avviker från vad som normalt kan förväntas i ett etablerat villaområde där fastigheter ligger i relativ närhet till varandra.

Vad gäller skuggpåverkan bedöms den tillkommande bebyggelsen, mot bakgrund av byggnadens tillåtna höjd och placering inom fastigheten, inte ge upphov till betydande skuggning av omkringliggande bostadsfastigheter. Mot denna bakgrund har kommunen inte bedömt det som nödvändigt att ta fram en särskild sol- och skuggstudie inom ramen för planarbetet.

Viss förändring av insyn kan uppstå när ny bebyggelse tillkommer i ett befintligt bostadsområde. Planbestämmelserna bedöms dock bidra till att påverkan begränsas och att ny bebyggelse anpassas till den befintliga strukturen. Sammantaget gör kommunen bedömningen att planförslaget innebär en begränsad komplettering som är förenlig med områdets karaktär och förutsättningar.

Den del av fastigheten där ett nytt bostadshus kan uppföras i den föreslagna detaljplanen omfattas redan av byggrätt i gällande detaljplan. Det innebär att marken redan idag får bebyggas med ett bostadshus enligt nuvarande planbestämmelser. För att uppföra ett nytt hus på platsen inom ramen för gällande detaljplan skulle dock det befintliga bostadshuset på fastigheten behöva rivas, eftersom planen endast medger ett bostadshus per fastighet.

2.3. Höjd och volymverkan

Planen reglerar nockhöjd genom absoluta nivåer (+66/+67). Detta är otillräckligt i kuperad terräng eftersom:

- den faktiska höjd- och volymverkan beror på byggnadens läge i terrängen samt markuppfyllnad och/eller schakt,
- även relativt små markåtgärder kan ge väsentligt större visuell påverkan än vad nockhöjden i sig indikerar, och
- påverkan i form av skuggning, insyn och dominans beror på relationen till omgivande mark och angränsande vistelseytor, inte enbart på nocknivå i ett nollplan.

Samrådsunderlaget saknar sektioner som redovisar befintlig och tilltänkt marklinje samt möjlig byggnadskontur i relation till Ugglum 195:18. Utan sådant underlag kan kommunen inte på ett transparent och rättssäkert sätt bedöma planens konsekvenser och pröva risken för betydande olägenhet enligt PBL 2 kap. 1–2 §§.



Y3

Vi yrkar att kommunen:

(1) tar fram och redovisar tydliga sektioner (Sektion [A–A] och [B–B]), med sektionsläge enligt Bilaga 2, Figur 1, som visar befintlig och tilltänkt marklinje, eventuell markuppfyllnad/skärning, samt kontur av möjlig huvudbyggnads volym (inklusive högsta punkt/nock) i relation till Ugglum 195:18:s marklinje, fasad och vistelseyta, och (2) redovisar och behovsprövar, och vid behov inför, planbestämmelser för att begränsa markuppfyllnad/markhöjning i känsliga lägen, utifrån sektionerna och terrängförhållandena.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner för att förtydliga innebörden av angivna nockhöjder.

2.4 Byggrättens omfattning och placering

Byggrätten (100 kvm + 30 kvm, 4 m respektive. 1,5 m mot gräns) är betydande i relation till kvarterets struktur och närheten till angränsande vistelseytor. Nuvarande omfattning och placering riskerar att möjliggöra en oproportionerlig volym nära gräns utan tillräcklig konsekvensanalys. Planen anger 6 meters prickmark mot gatan. Detta innebär att byggnadsvolymen i praktiken trycks längre bak (mot väster) i tomten, vilket ökar:

- insynsrisk,
- volymverkan,
- skuggpåverkan.

Y4

Vi yrkar att kommunen:

(1) omprövar byggrättens storlek

(2) eller styr placeringen tydligare, med hänsyn till korta avstånd, kuperad terräng, kvarterets struktur samt påverkan på angränsande vistelseytor.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Regleringen av möjlig bebyggelse har utformats utifrån tomtens förutsättningar samt den befintliga bebyggelsen i närområdet. Byggrätten är placerad minst 4 meter från fastighetsgräns, vilket är ett vanligt avstånd bland annat med hänsyn till brandskydd. Mot gatan är byggrätten placerad 6 meter från fastighetsgräns för att följa den befintliga byggnadslinjen längs gatan.

Efter samrådet har prickmarken i plankartan utökats på den nytillkomna fastigheten för att styra byggrätten mot Mimersvägen och bort från den västra delen av fastigheten.



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Karin Börjesson
Planarkitekt

Hanna Areslätt
Planeringschef



Partille kommun
kommunstyrelseforvaltningen@partille.se

Förslag till detaljplan för bostäder vid Mimersvägens norra del i Partille kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2026-01-26 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser inte att förslaget strider mot någon av ovanstående punkter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens miljöpåverkan på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Zilka Cosic.

Zilka Cosic

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till:

Länsstyrelsen/

TF Funktionschef Plan och bygg, Andreas Severinsson