



Dnr: KS/2012:211

Detaljplan för bostäder och handel i Gökegård

Öjersjö 2:3 m.fl.

Planbeskrivning



Antagandehandling

Upprättad 2018-08-21, rev. 2018-12-21

Planbeskrivning

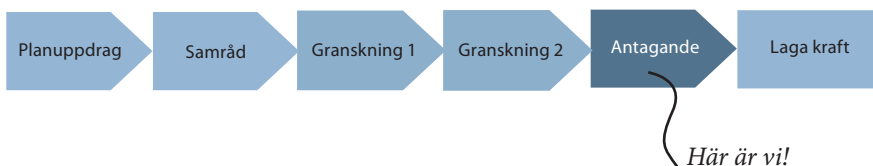
Planering och byggande regleras av Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte, en beskrivning av planförslaget, hur planen är avsedd att genomföras samt vilka konsekvenser ett genomförande får för fastighetsägare och andra berörda. 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.

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande.

Planprocess

Planen upprättas med normalt förfarande enligt PBL 2010:900 i sin lydelse före januari 2015. Samråd ägde rum i mars 2014 och förslaget gick ut på granskning i augusti 2017. Efter granskningen ändrades planförslaget i den omfattning att en andra granskning motiverades. Granskning 2 ägde rum i september 2018. Efter granskningstiden, granskning 2, har alla inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande med förslag till justeringar inför antagande av detaljplanen. Denna planbeskrivning utgör tillsammans med plankarta 1-3 samt illustrationskarta den så kallade antagandehandlingen. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2019.



Innehåll

Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Planens läge och omfattning	5
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner	5
Bostadsbyggnadsprogram	6
Detaljplan	6
Områdesbestämmelser	7
Ortsanalys	7
Förstudie och parallellt uppdrag	7
Beslut om planuppdrag	7
Riksintressen	8
Strandskydd	8
Vattenskyddsområde	8
Förutsättningar	9
Mark och vegetation	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	14
Bebyggelse	15
Offentlig och kommersiell service	15
Infrastruktur och teknisk försörjning	16
Kulturmiljö	16
Fornlämningar	17
Planförslag	18
Sammanfattning	18
Tillkommande bebyggelse	19
Friytor, rekreation och mötesplatser	21
Tillgänglighet	21
Trafik och parkering	21
Störningar	26
Risker och säkerhet	28
Teknisk försörjning	28
Administrativa frågor	32
Huvudmannaskap	32
Ansvarsfördelning	33
Dispenser och tillstånd	33
Avtal	33
Tidplan	34
Genomförandetid	34
Överväganden och konsekvenser	34
Nollalternativ	34
Miljökonsekvenser	35
Sociala konsekvenser	40
Ekonomiska konsekvenser	42
Fastighetsrättsliga konsekvenser	43
Medverkande	51

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta 1-3, 2018-08-21, rev. 2018-12-21
- Illustrationskarta, 2018-08-21, rev. 2018-12-21
- Planbeskrivning, 2018-08-21, rev. 2018-12-21

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande, granskning 2, 2018-12-21
- Gestaltningprogram, 2018-08-21, rev. 2018-12-21
- Behovsbedömning, 2013-10-15, rev. 2017-06-13
- Fastighetsförteckning, 2018-08-21

Utredningar:

- Bullerutredning, Rapport 5272-C, Akustikforum AB 2017-05-29
- PM Trafikutredning, Sigma civil 2016-11-03 (inkl. senare kompletteringar)
- PM Trafikutredning Nya Öjersjövägen, ÅF Infrastructure AB 2018-03-16
- Trafikanalys, Partille kommun 2017
- Dagvattenutredning, Partille kommun 2018-08-21
- Spillvattenutredning, Partille kommun 2018-06-05
- Skyfallsutredning, Sweco Environment AB, 2018-09-11
- Fördjupad naturvärdesinventering, Melica 2015-12-02
- Inventering av fladdermöss, Graptolit - ord och natur 2014-10-05
- Arkeologisk förundersökning inom Öjersjö 4:17, Rapport 2015:5, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ 2015
- Skyddsavstånd till hästhållning, Norconsult AB 2013-05-28
- Geoteknisk utredning, PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB 2013-05-15

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 500 bostäder uppdelade på mindre delområden och med anpassning till natur, fornlämning och topografi. Planen syftar vidare till att möjliggöra ett mindre centrum med bland annat matbutik. Centrumet ska fungera som lokalt centrum och mötesplats i Öjersjö, med ett torg vid vilket det förutom matbutik ska finnas möjlighet till ytterligare verksamheter samt bostäder i flerbostadshus. Bebyggelsen är tänkt att skapa ett större underlag för service och kollektivtrafik i Öjersjöområdet men också en större variation på utbudet av bostäder.

Bostäderna avses vara i blandade upplåtelse- och boendeformer: bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter, friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Ett bullerskydd ska uppföras norr om Nya Öjersjövägen och en busshållplats anläggas i anslutning till centrumet. Planförslaget tar hänsyn till lokala höga naturvärden, dricksvattentäkten Kåsjön samt fornlämningar som finns inom planområdet så väl som fortsatt tillgänglighet till rekreation.



Planområdets läge i Partille.

*Planområdets utbredning.
Området ligger centralt i Öjersjö.*



Gällande planer inom området:

- Översiktsplan, ÖP2035, antagen 2017
- Fördjupad översiktsplan för Öjersjö, antagen 1999
- Områdesplan för Kåsjöns friluftsområde, antagen 1987
- Områdesbestämmelser för delar av Öjersjö, laga kraft 1996-02-01

Området är huvudsakligen inte tidigare detaljplanlagt. Vid Nya Öjersjövägen omfattas planområdet av del av tre gällande detaljplaner.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet ligger i Öjersjö, mellan Nya Öjersjövägen och Kåsjön och är ca 42 hektar stort. I öster gränsar planområdet till Storegården och befintligt villaområde, i sydväst till befintlig hästgård, Ramsegården och i väster till naturområden. Området har fått sitt namn ifrån en av de gamla gårdar som funnits inom området, Gökegården.

Markägoförhållanden

Planområdet består till störst del av mark ägd eller mark som avses förvärfvas av byggbolagen JM AB, Bonava Sverige AB, Ekonomisk förening HSB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och PartilleBo AB. Kommunen äger ca en tredjedel av planområdets mark och det kommunala bostadsbolaget Partillebo AB äger en fastighet. Inom planområdet finns 10 bebyggda privata småhusfastigheter.

En förteckning över samtliga fastigheter som ingår i planområdet och dess ägoförhållanden finns i den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Tidigare ställningstaganden

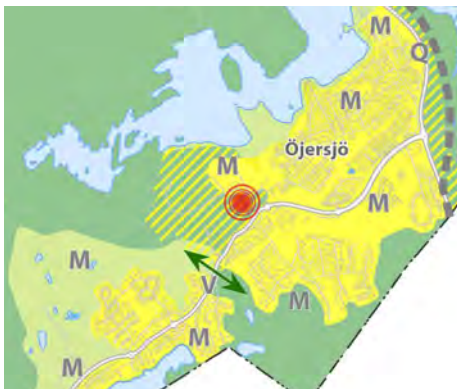
Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

Översiktsplan Partille 2035, ÖP2035

Kommunfullmäktige i Partille kommun antog 2017-12-12 en ny översiktsplan för kommunen, *Översiktsplan Partille 2035 (ÖP2035)* som ersätter ÖP05. Planområdet är i ÖP2035 utpekad som *Blandstad - Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur* respektive utbyggnadsområde för *Kompletterande blandstad - Kompletterande blandstad invid bebyggelseområden.*

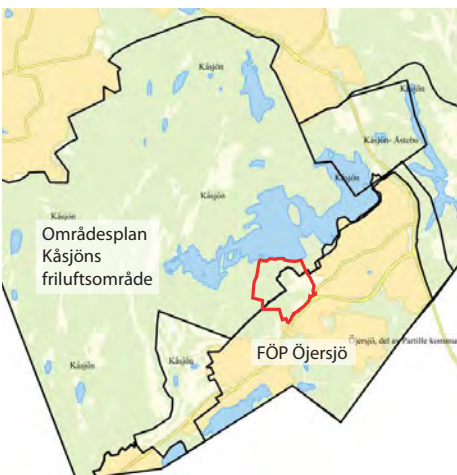
Fördjupad översiktsplan för Öjersjö

Inom den södra och östra delen av planområdet gäller *Fördjupad Översiktsplan för Öjersjö (FÖP för Öjersjö)*, antagen av KF 1999-06-23. Här pekas aktuellt planområde ut som Öjersjös största



- Blandstad**
Bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur.
- Kompletterande blandstad**
Kompletterande blandstad invid bebyggelseområden.
- Verksamheter/arbetsplatser**
Blandstad med övervägande del arbetsplatser.
- Verksamheter/industri**
Verksamhetsområde utan inslag av bostäder.
- Kompletterande verksamhet/industri**
Kompletterande verksamhetsområde utan inslag av bostäder.
- Natur, kultur och fritid**
Sammanhängande delvis anlagda natur- och kulturmiljöer med fritids- och rekreationsvärden. Kan även innehålla bebyggelse på naturens- och kulturens villkor där den kompletterar och förstärker områdets befintliga karaktär.
- Markreserv**
Områden som ska hållas tillgängliga för möjlig framtida blandstad.
- Natur**
Upplevelsen orörd naturmark med frilufts- och rekreationsvärden.
- Vattendrag**
- Viktiga nav**
Plats för möten av olika karaktär och funktion.
- Järnväg**
Reserverad mark som skall hållas tillgänglig för järnväg.
- Vägreservat**
Reserverad mark som ska hållas tillgänglig för möjlig framtida infrastruktur.
- Strategisk koppling**
Koppling av strategisk och social betydelse som ska utvecklas.
- Grön/blå koppling**
Grön/blå koppling för att säkerställa stråk för flora och fauna.

Utdrag ur gällande översiktsplan, ÖP2035, där marken inom planområdet pekats ut som Blandstad respektive Kompletterande blandstad.



Kartan visar avgränsning av Fördjupad översiktsplan för Öjersjö och Områdesplan för Kåsjöns friluftsområde. Röd linje anger ungefärlig gräns för aktuellt planområde.

utbyggnadsområde, med bostäder alternativt bostäder och service närmast Nya Öjersjövägen. Utbyggnadsområdet sträcker sig längre åt sydväst än vad som är aktuellt i nu pågående detaljplan. Området beskrivs ha en stor betydelse för möjligheterna att göra Öjersjö till en allsidig kommundel.

Områdesplan för Kåsjöns friluftsområde

Inom den norra och västra delen av planområdet gäller *Områdesplan för Kåsjöns friluftsområde* (Friluftsplan för Kåsjön), antagen av KF 1987-05-21. Friluftsplanen syften är att ge underlag för säkerställande av området som ett friluftsområde innebärande skydd mot intressen som kan äventyra friluftsområdet som helhet samt att utgöra underlag för konkreta utbyggnadsåtgärder liksom bevarande- och skötselåtgärder i området. I friluftsplanen står att ny bebyggelse inte ska tillkomma inom friluftsplanen. Vidare står att det är väsentligt att landskapsbilden inte förändras och att exploateringar som förändrar siluetter skall undvikas. Inom den delen av planområdet som omfattas av friluftsplanen finns idag fyra privata bostadsfastigheter och en tillfartsväg till dessa.

Kommentar

Detaljplanens syfte följer inriktningen i gällande översiktsplan och bedöms vara förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Öjersjö, i de delar som anger *bostäder och service*. För den nordvästra delen av planområdet, där tidigare gällande översiktsplan ÖP05 angav *Värdefulla områden för naturvård och friluftsliv*, är planförslaget förenligt med gällande översiktsplan ÖP2035. Dock bedöms planförslaget inte vara förenligt med gällande friluftsplan i de delar som rymmer bostäder vid västra höjden. Huvuddelen av området som omfattas av gällande friluftsplan planläggs som allmän plats, NATUR.

Kommunen har gjort ställningstagandet att den västra höjden ändå är lämplig att planlägga för bostäder och området är upptaget i ÖP2035 som område för *kompletterande blandstad*. Planförslaget är i sin helhet förenligt med ÖP2035. I ÖP2035 anges att FÖP för Öjersjö avses upphävas och att Friluftsplan för Kåsjön ska fortsätta att gälla när ÖP2035 antagits, men där de skiljer sig från ÖP2035 är det vad som står i ÖP2035 som kommer att gälla. Kommunens ställningstaganden redovisas vidare under rubriken *Överväganden och konsekvenser* nedan.

Bostadsbyggnadsprogram

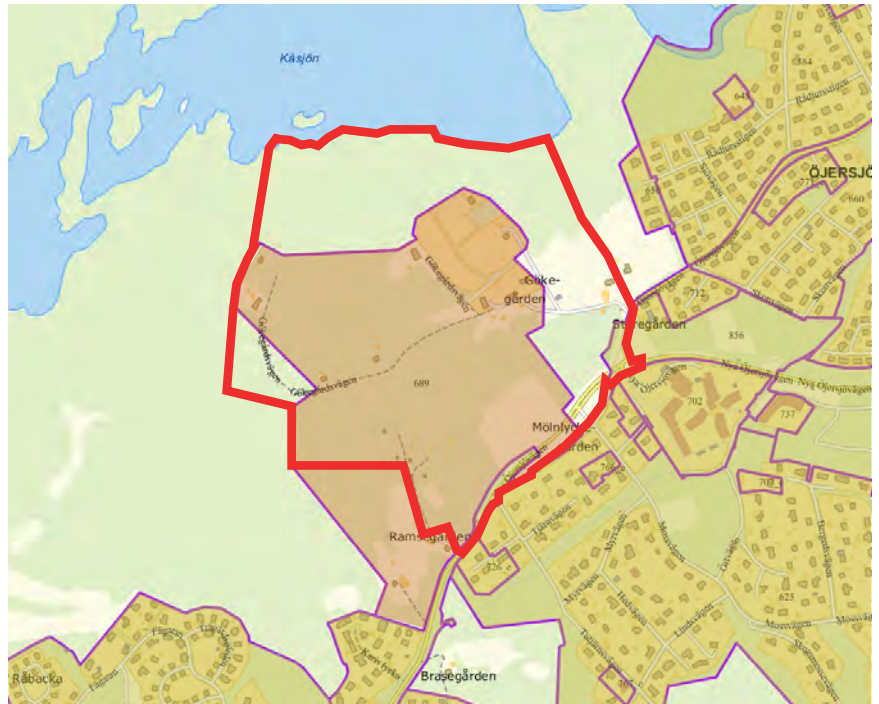
Planområdet finns i sin helhet med i Partille kommuns bostadsbyggnadsprogram *Möjliga bostadsbyggnadsprojekt 2014-2018*, antaget av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-02-11. Här står att planeringen i princip ska följa inriktningen i ÖP05 och FÖP för Öjersjö men att dagens tankar om Öjersjös utveckling skiljer sig något ifrån tidigare, då kommunen nu vill uppnå en något tätare bebyggelsestruktur än villastadens. Detaljplanen innebär således en delvis ändrad inriktning med en något tätare bebyggelsestruktur.

Detaljplan

Området saknar sedan tidigare detaljplan till största delen. Vid Nya Öjersjövägen omfattas planområdet av del av tre gällande detaljplaner vars genomförandetider har gått ut:

- *Detaljplan för Skola i Öjersjö*, laga kraft 1998-05-20, område reglerat som allmän plats, PARK respektive HUVUDGATA.
- *Detaljplan för Bostäder i Hålsjöområdets östra del*, laga kraft 2004-04-15, område reglerat som allmän plats, GENOMFART.

- *Ändring, utvidgning och upphävande av byggnadsplan för del av Partille kommun Mossvägsområdet i Öjersjö, laga kraft 1987-05-27, område redovisat som allmän plats, VÄG i den gamla sträckningen av Öjersjövägen.*



Kartan visar gällande detaljplaner (gul markering) och områdesbestämmelser (orange markering). Röd linje anger ungefärlig gräns för aktuellt planområde.

Områdesbestämmelser

För stora delar av området gäller *Områdesbestämmelser för delar av Öjersjö*, laga kraft 1996-02-01. Områdesbestämmelserna reglerar största tillåtna bruksarea för befintliga fritidshus inom området och syftar till att hindra att ny fritidshusbebyggelse tillkommer på obebyggda tomter, vilket skulle låsa planförutsättningarna och minska möjligheten till att åstadkomma en helhet.

Ortsanalys

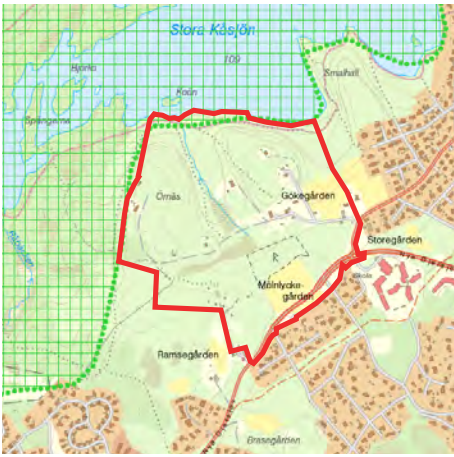
2011 genomfördes en ortsanalys av Öjersjö, en form av nulägesbeskrivning med genomgång av styrkor och svagheter samt rekommendationer för framtida utveckling. Ortsanalysen beskriver två olika scenarier för den framtida utvecklingen av Öjersjö varav det ena utgår ifrån att Öjersjö centrum flyttas till nu aktuellt planområde.

Förstudie och parallellt uppdrag

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram. Istället har en förstudie genomförts, *Förstudie Gökegård Öjersjö*, 2012-11-07 och baserat på den har ett parallellt uppdrag med 3 inbjudna arkitektkontor genomförts. Härigenom har olika alternativ i ett tidigt skede belysts och kommunen har fått ett bredare beslutsunderlag för projektets vidare utveckling. Detaljplanearbetet för Gökegård har utgått från arkitektkontoret Abakos vinnande förslag.

Beslut om planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2013-04-02 §50 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Gökegård, Partille Öjersjö 2:3 m.fl. i syfte att pröva möjligheten att uppföra bostäder och handel.



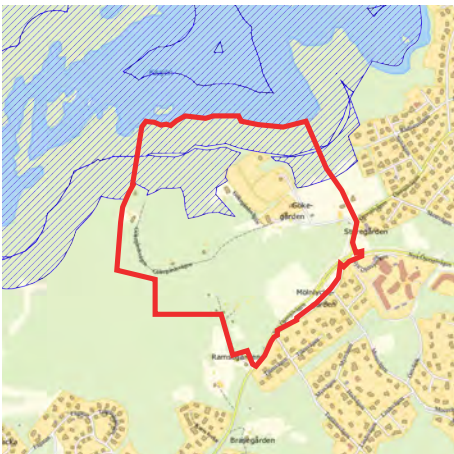
Kartan visar gränsen för riksintresse för friluftslivet från Länsstyrelsens hemsida. Röd linje anger ungefärlig gräns för aktuellt planområde. Ingen bebyggelse planeras inom gränsen för riksintresset.

Riksintressen

Delsjöområdet är klassat som riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB). Området sträcker sig genom Göteborg, Mölndal, Härryda och Partille kommun. Sjön Kåsjön ingår i området för riksintresse och planområdet omfattas av riksintresset i den nordvästra delen allra närmast sjön.

Riksintresseområdet karaktäriseras av dalgångar och sprickdalar med ett stort inslag av våtmarker i dalsänkorna. En av de intressantaste våtmarkerna i området är Ugglemossen som ligger inom Partille kommun och inte långt ifrån det tilltänkta detaljplaneområdet. Området är sjörikt och arealmässigt dominerar skogsmarken i Delsjöområdet där flera olika skogstyper finns representerade, alltifrån tall eller granskog till lövblandskogar och rena hedeskogar.

Intresseaspekterna för området är bland annat naturstudier, strövande, vandring, turåkning på skidor, bad, kanotning, skridskofärder, bär- och svamplockning. Delsjöområdet anses ha särskilt goda förutsättningar för positiva naturupplevelser kring sjöarna.



Kartan visar gränsen för strandskyddsområde. Röd linje anger ungefärlig gräns för aktuellt planområde. Ingen bebyggelse föreslås innanför strandskyddslinjen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsområde runt Kåsjön. Nuvarande avgränsning av strandskyddet har beslutats av Länsstyrelsen och gäller sedan 1 december 2014. Avgränsningen innebär en utvidgning av tidigare beslutat strandskyddsområde.

Planförslaget är anpassat till gällande strandskyddslinje och den del av planområdet som är förlagd innanför strandskyddat område är planlagd som allmän plats, NATUR. All bebyggelse inom planområdet är förlagd utanför strandskyddat område.

Vattenskyddsområde

Kåsjön vattenskyddsområde

Kåsjön används som ytvattentäkt och utgör därför sedan 25 år tillbaka ett vattenskyddsområde. Gällande skyddsföreskrifter för Kåsjöns vattenskyddsområde är fastställda av kommunfullmäktige 2012-12-11. Syftet med dessa föreskrifter är att säkerställa ett tillräckligt skydd för Kåsjöns vattentäkt, både på kort sikt och på mycket lång sikt. Vattnets kvalitet ska behållas eller förbättras. Vattenförekomsten skall skyddas mot skador och olägenheter som kan orsakas av föroreningar eller annan påverkan, så att vattnet efter normalt reningsförfarande kan användas för dricksvattenförsörjning.

Vattenskyddsområdet är indelat i fyra zoner: vattentäktsson, primär skyddszon, sekundär skyddszon och tertiär skyddszon. Det finns ett antal skyddsföreskrifter som hänvisar till de olika skyddszonerna. Dessa innebär bland annat restriktioner för användning av bekämpningsmedel, anläggande av jord- och bergvärmsystem, transporter av farligt gods m.m. I samtliga zoner gäller också de restriktioner och anvisningar som gäller generellt för skyddsområden, bland annat Naturvårdsverkets föreskrifter gällande skydd mot mark- och vattenförorening vid lagring av brandfarliga vätskor (NFS 2003:24 med senare revideringar) samt spridning av bekämpningsmedel (SNFS 1997:2).

Vid nybyggnation är det viktigt att hänsyn tas till skyddsföreskrifterna. Överträdelse av skyddsföreskrifter kan medföra straffansvar enligt 29 kap.

Karta över Kåsjöns vattenskyddsområde

Fastställt av kommunfullmäktige 2012-12-11, §110

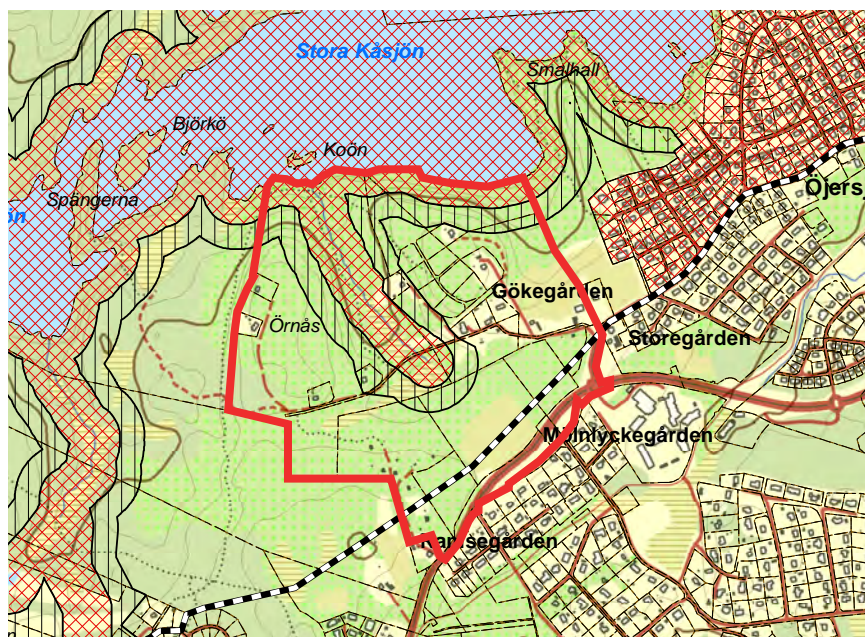
Vattenskyddsområde

-  Primär skyddszon
-  Sekundär skyddszon
-  Tertiär skyddszon

Vattenskyddsområdets skyddszoner

Vattenskyddsområdet är indelat i fyra zoner: vattentäktsson, primär skyddszon, sekundär skyddszon och tertiär skyddszon.

- Syftet med vattentäktssonen är att säkra ett effektivt närskydd för en vattentäkt.
- Syftet med den primära skyddszonen är att skapa rådrum vid händelse av akut förorening så att riskerna för akut förorening genom olyckshändelser minimeras. En akut förorening ska hinna upptäckas i tid och åtgärder vidtas innan föroreningen hinner nå råvattenintaget.
- Syftet med den sekundära skyddszonen är att bibehålla en hög ytvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.
- Syftet med den tertiära zonen är att även mark och vattenutnyttjande som negativt kan påverka vattenförekomster och vattentäkter i ett långt tidsperspektiv omfattas av vattenskyddsområdet. Den tertiära zonen omfattar resterande delar avrinningsområdet för Kåsjön.



Karta som visar gällande vattenskyddsområde uppdelat i de fyra zonerna. Röd linje anger ungefärligt gränsen för aktuellt planområde.

8 § miljöbalken (1998:808). Vid väggräns till skyddsområdet och invid vägar som passerar genom området ska finnas skyltar som utmärker vattenskyddsområdet. Skyltar med information om vattenskyddsområdet ska också finnas på platser vid Kåsjön där det finns möjlighet att sjösätta båtar eller köra ut på sjön med t.ex. snöskoter.

Bebyggelsen inom planområdet är planerad huvudsakligen utanför skyddsområdet eller inom tertiär skyddszon. En mindre del av bebyggelsen är planerad inom sekundär skyddszon, se vidare under rubriken *Planförslag, Teknisk försörjning, Dagvatten* nedan.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är beläget dels på den sk Öjersjödrumlinen och dels mellan denna och Kåsjön. Marken inom planområdet består av omväxlande öppna åkermarker och lövrika igenväxningsstadier på gammal åker-, ängs- och betesmark - allt ifrån öppen gräsvall till lövskog med skogsflora och inslag av relativt gamla och grova träd och död ved. Huvuddelen av dagens trädbestånd i området är sannolikt spontant uppkommet, men här finns också rester av gamla vårdträdmiljöer och ett par små områden med planterade granar.

Området norr om Gökegårdsvägen domineras av två ekskogsbeklädda berg- och moränryggar med mellanliggande sänkor, där eken blandas med al och björk. Större delen av planområdet sluttar lätt ner mot Kåsjön, med undantag för de två höjdryggarna.

Som en påminnelse av markens odlingshistoria påträffas i området ett flertal stengårdsgårdar och små stenrösen som indikerar att stenröjningar gjorts för åker och ängsbruk.

Natur

En naturvärdesinventering har tagits fram för området, *Fördjupad naturvärdesinventering*, Melica 2015-12-02 med syfte att göra en fördjupad kartering av utbredningen av olika naturvärden, fördjupningar



Kåsjön på vintern



Stengärdsgård i området

av vissa aspekter såsom fladdermöss, fåglar, grodor och eventuella övriga skyddade arter samt belysa konsekvenser för naturvärden även utöver viltpassager, bla störningskänsliga arter och förutsättningar för småfåglar och mindre djur. Inventering av fladdermöss har genomförts som en egen utredning, *Inventering av fladdermöss*, Graptolit - ord och natur 2014-10-05. Slutsatserna av den finns redovisade i naturvärdesinventeringen. I värdesbedömningar och slutsatser i naturvärdesinventeringen har fynden från fladdermusinventeringen använts som underlag.

Utifrån påträffade naturvärden i form av strukturer och arter har områdets naturvärden klassats i enlighet med den standard för naturvärdesklassning som utarbetats vid SIS. Klassningen sker i fyra klasser av förhöjt naturvärde: 1. Högsta naturvärde, 2. Högt naturvärde, 3. Påtagligt naturvärde och 4. Visst naturvärde. En naturvärdesklassning görs utifrån två kriterier:

- Ekologiska förutsättningar för biologisk mångfald i form av strukturer eller miljöförhållanden, samt naturtyper som är hotade eller sällsynta.
- Förekomst av naturvårdsarter eller artrikedom.

Nedanstående områdesbeskrivningar är ett utdrag ur beskrivningarna i naturvärdesinventeringen följt av kommentarer om hur respektive område hanterats i detaljplanen. Under rubriken *Överväganden och konsekvenser* längre fram redogörs för kommunens överväganden och de konsekvenser planförslaget bedöms få på naturvärdena inom planområdet.

Områden med högsta naturvärde (klass 1)

Inga områden med högsta naturvärde har påträffats inom området.

Områden med högt naturvärde (klass 2)

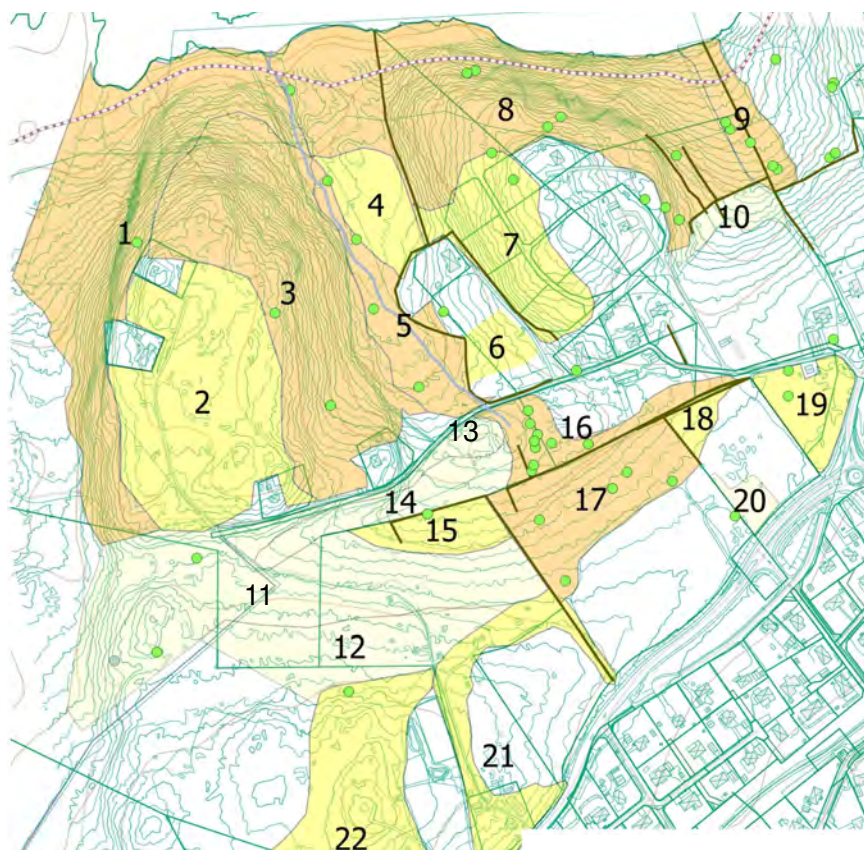
7 områden med högt naturvärde har påträffats inom planområdet:

- *Område 1 - Ekskog i branter*

Medelålders ekdominerad blandskog i branter och sluttningar mot sjö. Viktig del av det stora ekområdet vid Kåsjön. Branterna och närheten till sjön ökar värdet, liksom viss förekomst av död ved och signalarter av lägre signalvärde. Området har betydelse för arealkrävande arter som spillkråka, gröngöling, mindre hackspett, kattuggla och fladdermöss. Skogen är av en ålder där fler arter snart kan förväntas etablera sig och värdefulla strukturer utvecklas om skogen lämnas orörd.

- *Område 3 - Ekskog i östsluttning*

Medelålders medelgrov ekdominerad blandskog i sluttning mot böckravån. Värdena består i helheten av ekskog, idag av värde för fåglar som gröngöling, spillkråka, stenknäck och i en relativt nära framtid för arter knutna till äldre ekskog såsom mindre hackspett och en med tiden stor mängd ekanknutna kryptogamer och insekter. Den goda förnyringen i detta delområde är på lång sikt av värde för generationsväxlingen av ek i området. Värdena för friluftslivet är likaledes stora redan nu och än större på sikt om en stor helhet av ekskog kan bevaras och utvecklas.



Karta med bedömning av områdets naturvärden inom numrerade områden, ur naturvärdesinventeringen.

- **Område 5 - Alsumpskog utmed västra bäcken**
Artrikt alkärr utmed bäck. Bäckmiljö, fuktigt lokalklimat, artrikedom, amfibier, signalarter. Relativt gott om död ved.
- **Område 8 - Ekskog i branter och bäckdal**
Ekdominerad blandskog i väst-, nord- och östvända branter samt artrik al- och blandlövsumpskog längs östra bäcken. Området är strandnära och på fuktig mark, har tämligen rikligt inslag av död ved, rikligt med signalarter och rikligt med värdefulla strukturer såsom trädhål, lodytor, block, murar, rörligt mark- och ytvatten.
- **Område 9 - Blandlövsumpskog utmed bäck**
Artrik al-, ek- och björksumpskog utmed bäck med värdefulla strukturer såsom rörligt vatten, stenmurar, alsocklar och död lövved.
- **Område 16 - Alsumpskog med rörligt vatten**
Ett stenigt, blockigt sluttande alkärr på före detta ängsmark. Kärrt breder idag även ut sig över närmast angränsande avsnitt av gammal åkermark, som idag är lövbevuxna, fuktiga och påverkade av källflöden. Sammansatt hydrologi med bäck, diken, källflöden, en stensatt källa och en grävd damm med lek av vanlig groda. Området är rikt på död ved och här finns bland annat bohål av större hackspett. Bland noterade arter märks vanlig groda (rikt spel), stjärtmes och signalarterna kantarellmussing, glansfläck, stor revmossa och kanbräcken.

Värdena i västra delen har stark koppling till de hydrologiska förhållandena både i området och i omgivningarna med framträngande grundvatten, som här bildar ett rörligt ytvatten i ett stenigt till blockigt alskogsbeväxt område, som i sin tur försörjer en värdefull alsumpskog nedströms. Källan och groddammen förstärker värdena.



Foto: Björn Andersson



Våtmark



Lövsumpskogsområde

Värdena i den östra delen ligger främst i den hydrologiska miljön, med framrinnande markvatten från omgivande områden, som förs vidare till västra delen. Värdena finns främst i vattenflödet, stenvallen och lövbården utmed vuren.

- *Område 17 - Ekskog på fornåker*

Medelålders till äldre lövskog av ek och björk på stenig, sluttande före detta ängsmark med rik förekomst av små stenrösen som indikerar fornåker. I norra delen ytligt rörligt markvatten. Ett flertal ekar är vidkroniga och några relativt grova och här finns inslag av grov död ved, framförallt av björk. Områdets naturvärden är känsliga för förändrad hydrologi, maskinkörning och ovarsamma röjningar men på sikt också för igenväxning med uppväxande skuggtåliga träd som kan konkurrera ut vidkroniga ekar.

Kommentar: Område 1, 5, 8, 9 och 17 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras, med undantag för en befintlig bostadsfastighet längst norrut på den östra höjden som går in i kanten av område 1. Område 17 utgörs i sin helhet av fornlämningsområde.

Huvuddelen av område 3 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. En mindre del av området längst söderut mot Gökegårdsvägen planläggs för bostäder samt transformatorstation. Även en befintlig bostadsfastighet utmed Gökegårdsvägen som planläggs för bostäder omfattas av område 3 på en del av fastigheten.

Inom delar av delområde 16 föreslås bostäder, vilket kommer ha en påverkan på dess naturvärden. Påverkan begränsas så att de värden som kopplas samman med delområdets sammansatta hydrologi bevaras. Vattenflöde, stenvall och lövbård utmed vuren i den östra delen av delområdet bevaras genom att ett ca 8 meter brett område runt stenvallen planläggs som allmän plats, NATUR. I den västra delen av delområdet bevaras större delen av området som naturområde inklusive källan och groddammen.

Område med påtagligt naturvärde (klass 3)

9 områden med påtagligt naturvärde har påträffats inom planområdet:

- *Område 2 - Gallrad ekskog på höjd*

Medelålders, relativt klen och gles gallrad ek-, björk- och tallskog av ristyp, med inslag av gran och asp, på höjdplatå. Området ingår i det stora värdefulla ekskogsområdet kring Kåsjön, men jämfört med område 1, 3 och 8 är skogen något klenare och mer påtagligt påverkad av gallringar. Värdena består framförallt i bidraget till helheten av ekskog. Värdena för friluftslivet är något lägre än för område 3 och 8. Värdena är större på sikt om en stor helhet av ekskog kan bevaras och utvecklas. Gränsen mot område 3 är flytande och värdeskillnaden mellan områdena liten längs gränsen.

- *Område 4 - Björksumpskog*

Värdena består i att området vid fri utveckling snart kommer att hysa gott om hålträd, vilka annars är en bristvara i den tämligen röttåliga ekskogen.

- *Område 6 - Björkbestånd på gammal åkerlycka*

Värden liknande de i område 4. Visst inslag av död ved.

- *Område 7 - Blandskog i västsluttning*
Medelålders ek-, gran-, tall- och björkskog, påtagligt påverkad av huggningar. Värdena ligger nära de i område 8, högt naturvärde och gränsen mot område 8 är diffus. Den lägre klassen motiveras främst av sentida avverkningar.
- *Område 15 - Lövsumpskog med rörligt vatten*
Sluttande al-, och björksumpskog med rörligt markvatten och små öppna vattenytor. Delvis rikt buskskikt bland annat i stenvallen mot område 14. Känsligt för förändrad hydrologi, även i angränsande områden.
- *Område 18 - Självgallrande blandlövsskog*
Medelålders självgallrande blandlövsskog på fuktig mark med rörligt markvatten och gott om död lövved. Området har hydrologisk betydelse också för område 16.
- *Område 19 - Ekskog med odlingsrösen*
Medelålders ekskog av ris och lågörttyp på mark med gamla odlingsrösen och signalarten skogslind. Påtagligt med död ved. Läget som del av det stora ekskogsområdet Kåsjön-Öjersjö bidrar till värdet.
- *Område 21 - Grova lövträd kring Ramsegården*
Kring Ramsegården finns rikligt med grova lövträd och hasselrunnor, bland annat två ekar av jätteträdsdimension. Träden är samlade kring gården och den enskilda vägen norrut, samt i viss mån i krans kring den nu ungskogsklädda gamla åkern nordost om gården. Även stenvallen och odlingsrösen finns i området. Värdena sitter framförallt i de grova träden och i lägre grad i buskmiljöerna utmed vägar och murar.
- *Område 22 - Betad ekskog, utanför planområdet.*

Kommentar: Område 4, 15, 21 och 22 påverkas lite eller inte alls av planförslaget. Område 4 planläggs i sin helhet som allmän plats, NATUR och bevaras. Område 22 ligger utanför planområdet och berörs inte av planförslaget. Område 21 ligger delvis utanför planområdet. Av de delar som ligger inom planområdet planläggs merparten som allmän plats, NATUR och bevaras. Bebyggelsen tangerar och går in lite i områdets östra del. Stora träd bevaras. Större delen av område 15 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. Bebyggelsen tangerar området i den södra delen. Områdets hydrologi och växtligheten mot område 14 bevaras.

Område 2, 6, 7, 18 och 19 påverkas helt eller till största delen av exploatering. Område 2 planläggs till största delen för bostäder och allmän plats, LOKALGATA. Värdet som bidrag till helheten av ekskog kommer därmed att försvinna. Viss natur inom området kommer dock att bevaras inom kvartersmark, på platån i mitten samt mellan husen mot norr på ett par ställen där naturmarken ansluter till gatan. En mindre del av område 6 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. Större delen planläggs för bostäder. Den brantare östliga delen av område 7 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. Övriga delar planläggs för bostäder. Området är redan idag uppstyckat i fastigheter tänkta för enbostadshus. Område 18 planläggs till största delen som bostäder. En remsa i den norra delen längs med befintlig stenvall, av betydelse för hydrologin för område 16 planläggs dock som allmän plats, NATUR och bevaras. Område 19 planläggs i sin helhet för bostäder, centrum

samt allmän plats, GÅNGFARTSOMRÅDE (torget), LOKALGATA och naturvärdena försvinner.

Område med visst naturvärde (klass 4)

6 områden med visst naturvärde har påträffats inom planområdet:

- *Område 10* - Väutvecklat buskbryn med täta snår av hassel, viden, björnbär mm kring breda stenmurar.
- *Område 11* - Blandskog av ung till medelålders ek och björk med påtagligt inslag av stora kjolgranar.
- *Område 12* - Blandskog med tätt buskskikt av framförallt hassel. Visst inslag av död ved. Kraftledningsgator, byggnationer och skräp påverkar området.
- *Område 13* - Blandlövbård
- *Område 14* - Fattigmyr med björk
- *Område 20* - Vidkroniga lövträd i en stenmur och intilliggande gammal ängsmark.

Kommentar: Område 10, 13 och 14 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras, med undantag för att en bostadstomt går in innanför gränsen till område 10 och att Gökegårdsvägen planeras gå in på område 14.

Område 11 och 12 ligger till viss del utanför planområdet och påverkas inte i dessa delar av planförslag. De sydvästra delarna av område 11 och 12 inom planområdet planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. De delarna ska fungera som skyddszon mellan bostäder och hästgård. Övriga delar av område 11 och 12, uppskattningsvis ca 50% planläggs för bostäder. En mindre del av område 20 planläggs som allmän plats, PARK och kommer utgöra en grön entré in i fornlämningsområdet. Övriga delar av område 20 tas i anspråk för centrumändamål.

Naturvärden inom kvartersmark

En allé inom Öjersjö 2:21 och 2:24 är biotopskyddad och ges bestämmelsen n_1 - träd får inte fällas. Ett äldre träd på gårdsplanen inom fastigheten Öjersjö 2:25 ges bestämmelsen n_1 , träd får inte fällas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för området, *Geoteknisk utredning, PM Geoteknik*, Sweco Infrastructure AB 2013-05-15. Av utredningen framgår att stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet uppfyller IEG:s krav gällande erforderlig säkerhetsfaktor för såväl befintliga förhållanden som för planerad nybyggnation. Med avseende på stabilitetsförhållandena inom området erfordras inga planbestämmelser.

Marken inom området är generellt inte sättningsbenägen. Marken utgörs till största delen av friktionsjord vilken vid belastning endast utbildar mycket begränsade sättningar (elastiska/momentana). I de områden där det finns organisk jord, som torv och mossmark, ska all organisk jord grävas ur innan byggnader eller anläggningar grundläggs.

Bergteknik

En bergteknisk utredning har utförts inom ramen för den geotekniska

utredningen för att bedöma risken för berggras eller blocknedfall inom detaljplaneområdet. Samtliga bergslanter bedöms idag vara stabila och inga åtgärder bedöms vara nödvändiga i befintliga bergslanter. Uppmätta sprickor bedöms ej orsaka risk för storstabilitetsproblem vid eventuella framtida bergschaktningsarbeten. Efter eventuell bergschakt utförs bergrensning av kvarstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuella behov av bergförstärkning såsom bultning.



En av de befintliga villorna inom planområdet.

Bebyggelse

Öjersjö etablerades som by med gårdar redan på 1500-talet. Senare har Öjersjö varit ett skogsbevuxet sommarstugeområde. Under 1950-talet började permanentbostäder att växa fram och under 80-talet tilltog nybyggnationen och området förändrade snabbt karaktär från att vara ett område med småskalig fritidshusbebyggelse till ett betydande bostadsområde. Planläggning av Öjersjö har skett successivt med flera stora områden från 90-talet och framåt. Idag finns knappt några sommarstugor kvar. Orten har med tiden vuxit sig alltmer långsmal, utmed Nya Öjersjövägen. I anslutning till planområdet finns ett antal äldre gårdar som vittar om områdets tidigare användning. Runt dessa har villaområden såsom Storegården och Hallen vuxit upp. Sydväst om planområdet ligger en hästgård med hagmarker.

Geografiskt sett ligger Gökegård centralt planerat i Öjersjö. Inom planområdet finns idag ett 10-tal bostadshus i form av helårsbostäder och fritidshus från olika tidsperioder. Bebyggelsen är lokaliserad utmed Gökegårdsvägen som löper i öst-västlig riktning genom planområdet och upp på de båda höjderna. Längst i öster finns en gård med bostadshus och en äldre lada. I planområdets södra del har tidigare funnits ett antal små stugor med infart från befintlig gård utanför planområdet.



Befintlig bebyggelse på och nedanför östra höjden inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Ungefär 500 meter öster om planområdet finns Öjersjö centrum med servicebutik, pizzeria, frisör och barnvårdscentral. Furulund centrum, ca fyra kilometer från planområdet är ett lokalt centrum med ett större utbud av offentlig och kommersiell service. Här finns bland annat mataffär, kiosk, frisör, blomsteraffär och pizzeria samt en vårdcentral, fotvård m.m. Partille centrum, med ett brett utbud av butiker och service, ligger ca 7 km från planområdet och till Mölnlycke centrum är det ca 8 km.

Alldeles sydöst om planområdet finns den kommunala förskolan och skolan Öjersjö Brunn, för åldrar upp till 16 år. Öster om planområdet finns sedan 2016 också en antagen detaljplan för ytterligare en skola/förskola, Hägnekreken.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns inget kommunalt vatten och avlopp inom planområdet idag. Dagvattenavrinningen sker nästan uteslutande genom ytlig avledning i diken och på marken. Vägar avvattnas till grunda vägdiken eller direkt till naturmark där det infiltreras.

El, IT/Telefoni och energi

Områdets elnät består idag av luftburna elledningar i planområdets västra del samt markförlagda elkablar. Det finns ingen fiberkabel inom planområdet, men i Partille kommun genomförs projektet *Fiber 100%*. I Öjersjö finns ingen fjärrvärme.

Avfallshantering

I dagsläget finns närmaste återvinningsstation i Öjersjö centrum samt i Hultet. Återvinningscentral för grovavfall finns vid cirkulationsplatsen Landvettervägen-Nya Öjersjövägen.

Trafik

Genom Öjersjö löper Nya Öjersjövägen i öst-västlig riktning mellan Landvettervägen och riksväg 40. Bebyggelsen inom planområdet nås från öster via cirkulationsplatsen Nya Öjersjövägen-Öjersjövägen vidare in på Gökegårdsvägen. Gökegårdsvägen är en grusväg som löper genom planområdet i öst-västlig riktning och leder fram till det 10-talet bostadshus som finns spridda inom området. Vägen grenar sig upp på den östra och den västra höjden samt in längs västsidan av den östra höjden. Partille kommun är väghållare för Nya Öjersjövägen och Öjersjövägen. Gökegårdsvägen är idag en samfärdig väg.

Gång och cykeltrafik

En längre gång- och cykelväg som leder igenom Öjersjö finns söder om Öjersjö Brunn ca 200 meter söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns idag längs med Nya Öjersjövägen, vid Tjärnvägen och vid Öjersjö brunn. Från planområdet tar det ca 20 minuter in till Partille centrum och till Korsvägen samt ca 40 minuter in till centralstationen i Göteborg.

Kulturmiljö

Historiska källor omnämner gårdar i området så tidigt som under 1600-talet, bland annat Mölnlyckegården, Gökegården och Ramsegården. Inom planområdet finns ett flertal äldre stengärdesgårdar. De vittnar om den användning delar av området tidigare haft som jordbruks- och betesmarker.

Öster om planområdet, direkt efter Öjersjövägen ligger äldre bebyggelse som enligt Bohuslän museum är den del som troligen bebyggdes först i den äldre byn Öjersjö.

Byggnadsminnen

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet. Öjersjö Brunn skola sydost om planområdet är ett byggnadsminne upptaget i Partille kommuns kulturmiljöprogram.

Fornlämningar

Två arkeologiska utredningar (1 och 2) samt en arkeologisk förundersökning, *Arkeologisk förundersökning inom Öjersjö 4:17, Rapport 2015:5*, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ 2015 har genomförts inom planområdet och en fast fornlämning i form av odlingsrösen har påträffats och avgränsats.

Fornlämningen återfinns i planområdets mitt och ligger på ägor som hör till den historiska gården Mölnlyckegården, omnämnd första gången år 1697. Totalt påträffades 48 odlingsrösen av olika storlek inom fornlämningens område. Dessa har indelats i tre ålderskategorier. Inom området finns en stig som löper i öst-västlig riktning. Den södra delen av fornlämningen har flera tydliga åkerindelningar som avgränsas av sten och jordvallar i nord-sydlig riktning innehållandes röjningsrösen. På ytan finns ett stort antal mycket stora och gamla ekar, åtminstone 150 år gamla. Ytan har brukats under 1700-talet, och möjligtvis så tidigt som under 1600-talet, samt har troligtvis utgjort betesmark under hela 1900-talet.

Utöver den fasta fornlämningen har ett antal kulturhistoriska lämningar i form av stenmurar, fossila åkrar och en damm påträffats. Några av de kulturhistoriska lämningarna har i en arkeologisk utredning steg 2 undersökts vidare och tagits bort.

Kommentar

Fornlämningsytan planläggs som allmän plats, NATUR och lämnas orörd. En aktivitetspark, som tidigare föreslagits inom området, skulle kräva ingrepp i den fasta fornlämningen. Det skulle kräva tillstånd enligt kulturminneslagen 2 kap 12§, något som avstyrkts av Länsstyrelsen.

Till fornlämningen hör ett s.k. fornlämningsområde vars användning påverkar upplevelsen av själva fornlämningen. Den föreslagna bebyggelsen söderut bedöms delvis ingå i fornlämningsområdet och planförslaget har arbetats fram med syfte att ge en så liten påverkan på fornlämningen som möjligt. Det innebär att de viktiga siktlinjerna från fornlämningen söderut ska bevaras. Bebyggelsens placering med gavlarna mot gatan respektive mot fornlämningen har därför styrts i detaljplanen. Mellan fornlämningen och bebyggelsen finns en bit tidigare åkermark som ingår i fornlämningsområdet och som behöver hållas öppen för att bevara de viktiga siktlinjerna. Området planläggs som allmän plats, PARK med preciseringen *ingår i fornlämningsområde* för att skötseln av det ska vara möjlig. En informationstavla som berättar om fornlämningen och Gökegårds och Öjersjös historia kommer placeras vid entrén till fornlämningsområdet vid Bygatan. Fornlämningsområdet kan besökas via naturligt upptrampade stigar.

Förslaget har stämts av och godkänts av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.



Illustrationskarta med de fem delområdena.

Planförslag

Sammanfattning

Föreslagen detaljplan omfattar kvartersmark för bostäder och centrumanvändning grupperat i fem olika delområden (*Centrum, Bygatan, Kvarteren, Gärdarna* och *Höjderna - Västra och Östra höjden*) med bevarad naturmark emellan och ner mot Kåsjön. Planförslaget ger möjlighet till ca 500 bostäder och ett mindre centrum med bland annat matbutik, möjlighet till ytterligare verksamheter samt ett lokalt torg.

Bostäderna avses vara i blandade upplåtelse- och boendeformer: bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter, friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus.

Till planförslaget har kommunen tillsammans med exploatörerna arbetat fram en vision och fyra mål som ska ligga till grund för planförslaget. De fyra målen är *Åldersöverskridande Gökegård, Sociala Gökegård,*

Mål för planområdet

Området ska utvecklas till en levande och inbjudande del av Öjersjö. Den nya stadsdelen ska leva upp till höga hållbarhetskrav, ekonomiska, ekologiska och sociala.

Fyra mål:

Åldersöverskridande Gökegård
I Gökegård kan man bo i alla livets skeden, vare sig du är ung eller gammal, singel eller har familj. Området lägger en ny social dimension till Öjersjö genom ett brett erbjudande av bostäder samt en ny matbutik.

Sociala Gökegård
I Gökegård känner man sina grannar. Här finns det flera platser att mötas på, kanske i matbutiken, i parken eller hemma på den gemensamma innergården. I Gökegård är bebyggelsestrukturen tät med en varierande miljö där man ofta ser människor röra sig. Här känner man sig trygg och som en del av samhället.

Gökegård united
Gökegård gör det bra för omgivningarna genom att koppla ihop rörelsenätverken till ett större sammanhang. Man tar sig enkelt och snabbt till Göteborg eller Partille centrum med kollektivtrafik. Med cykel kan man ta sig inom hela Öjersjö och till närliggande områden på ett smidigt sätt. Gång- och cykeltrafikanter är prioriterade inom området.

Naturliga Gökegård
Närheten till både natur, vatten och till storstaden gör Gökegård unikt. Här har man förvaltat dessa förutsättningar och skapat fantastiska boendemiljöer. Gökegård erbjuder stråk ut i naturen samt gröna kilar inom området.

Gökegård United och *Naturliga Gökegård*. Planförslaget utgår ifrån de fyra målen och från Abakos vinnande förslag av det parallella uppdrag som genomfördes 2013.

I det till planen hörande gestaltningsprogrammet beskrivs planförslaget mer ingående. Där redogörs för detaljplanens intentioner för utformning av den fysiska miljön. Där beskrivs önskad karaktär och utformning på bebyggelsen såsom färgsättning, material, skala och volym för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet och en attraktiv helhet. Där beskrivs även utformning och avsikter med allmän plats såsom gator, torg och parker samt hur den fysiska miljön planeras i förhållande till de fyra målen.

Gestaltningssystem

Planförslaget beskrivs ingående i text och bild i *Gestaltningssystem för Gökegård*, 2018-08-21, rev. 2018-12-21.

Gestaltningssystemet ska vara vägledande vid ansökan om bygglov, projektering av allmän plats, byggande och förvaltning.

Tillkommande bebyggelse

Gökegård har i planförslaget en social och tät bebyggelsestruktur i jämförelse med övriga Öjersjö. För att markera centrumet vid Öjersjövägen planeras det i en något större skala och volym än övriga området, i upp till sex våningar. I övriga delar är bebyggelsen planerad i två-fem våningar i form av flerbostadshus i lameller och punkthus, radhus i längor eller grupperade i gårdsenheter, parhus, friliggande enfamiljshus samt tomter planerade för självbyggerihus.

Bebyggelsen är planerad i grupper med naturområden delvis sparade emellan och runt omkring. På höjderna planeras bostäder för de som vill bo extra nära naturen, men inte vill ha en stor markbostad, utifrån principen att ett litet fotavtryck på marken sparar mer natur runt omkring. Den befintliga gården inom området bevaras, och i ladugården möjliggörs verksamhet såsom hantverk, handel eller kontor.

Bebyggelsen i planområdet väntas få blandade upplåtelseformer i form av bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter. Upplåtelseform styrs inte i planförslaget. Byggnadsförslag har arbetats fram av respektive exploatörs arkitekter. Det har skapat en variation inom området som gestaltningsmässigt hålls samman genom återkommande fasadmateriell och planbestämmelse om fasadfärgens svärta.

Reglering av bebyggelsen med planbestämmelser

Planförslagets utformning regleras i plankartan med tillhörande planbestämmelser. Här anges markanvändning samt bebyggelsens egenskaper, struktur och omfattning, var bebyggelsen får ligga, hur höjden får vara m.m. I planbestämmelserna används ett antal termer vars definition anges nedan.

Byggnadsarea och bruttoarea

Termerna byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) används i planbestämmelserna för att reglera bebyggelsens omfattning. Hur dessa ska beräknas framgår av standarden *Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler*, SS 21054:2009.

Den allmänna beskrivningen av termen byggnadsarea är att den utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Bruttoarea utgörs av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet.

En carport har exempelvis en byggnadsarea, men saknar bruttoarea. Det gäller även om carporten har blivit kringbyggd med förråd m.m, som på Östra höjden. Exempelvis har en pergola vare sig en byggnadsarea eller bruttoarea.

Nockhöjd

Termen nockhöjd används i plankartan för att begränsa bebyggelsens höjd i meter.

När det gäller nockhöjd i meter avses avståndet från markplan till yttertaketets högsta del. Det innebär att alla sorters tak (sadeltak, pulpettak, platta tak etc.) enligt denna definition har en mätbar nockhöjd. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaket och ska således inte räknas till nockhöjden. Med markplan avses medelmarknivå, alltså den blivande markens medelnivå, där inget annat anges.

Byggnadshöjd

På ett ställe i plankartan, i centrum, används termen byggnadshöjd för att begränsa bebyggelsens höjd i meter. Som beräkningsgrundande fasad gäller husets långsida mot gatan, vilket framgår av planbestämmelsen. Utöver angiven byggnadshöjd tillåts takkupor/frontespiser och hisstoppar utmed maximalt 50% av fasadens längd.

Huvudbyggnad

Termen huvudbyggnad används på vissa ställen i plankartan för att begränsa bostadsbebyggelsens omfattning inom ett område eller en fastighet. Med huvudbyggnad avses den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden inom en fastighet. Inom en villafastighet med bostadshus och garage utgör till exempel bostadshuset huvudbyggnad och garaget komplementbyggnad. Under planprocessen har termen huvudbyggnad använts vidare för flerbostadshus och för att beskriva den sammanlagda byggnadsarea för flera bostadshus inom en fastighet. Efter synpunkter under granskning 2, i vilket användandet av termen huvudbyggnad problematiseras när den används för att beskriva även flerbostadshus eller flera bostadshus inom en fastighet, så har den typen av bestämmelser arbetats om inför antagande och förekommer inte längre i förslaget.

Grundläggning

I samband med projektering rekommenderas en översyn av lämplig grundläggningsmetod. I de områden där det finns organisk jord ska denna grävas ur innan byggnader eller anläggningar grundläggs. Byggnader kan enligt den geotekniska utredningen grundläggas med en platta på mark, efter att förekommande organisk jord har schaktats bort.

Radon

Området är klassificerat som normalradonmark.

Friytor, rekreation och mötesplatser

Kåsjöområdet en del av ett av regionens mest betydande natur- och friluftsområden och ingår i det sammanhängande stråket Delsjö-Kåsjö-Härskogsterrängen. Planområdet har närhet till badplats, rid- och motionsanläggningar samt stigsystem. Sydväst om planområdet finns Öjersjö golfbana och i öster finns den närbelägna idrottsplatsen Öjersjö IP.

Inom planområdet finns stora ytor med naturmark av olika karaktär som manar till lek och rörelse. De största ytorna utgörs av dalgången mellan höjderna och området närmast Kåsjön. Bevarad natur mellan bebyggelseområdena ger bebyggelsen en naturnära karaktär.

I Gökegård kommer det att finnas ett antal allmänna mötesplatser med olika karaktär, beskrivna mer utförligt i gestaltungsprogrammet. I centrum planeras ett torg och i anslutning till det uppförs en mataffär som blir en naturlig mötesplats för alla som passerar eller stannar till. Lokaliseringen och utformningen ska främja sociala möten över åldersgränserna.

Fornlämningsområdet, bevuxet med ett ekstråk i områdets mitt är skyddat och ska lämnas orört från exploatering men är ändå en viktig tillgång för området. Platsen nås från centrum och Bygatan via naturligt upptrampade stigar. Utanför fornlämningsområdet avses det uppföras sittplatser och en informationstavla som berättar om områdets historia.

Vid Gökegårdsvägen kommer en naturlekplats anläggas. Härifrån går stigar till sjön genom värdefull natur, ekskog och alsumpskog, mellan de två höjderna. Skogsområdet planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. Spänger och andra åtgärder som inte påverkar naturvärdena men som på ett varsamt sätt ökar tillgängligheten till sjön kan anläggas.

Förutom de allmänna mötesplatserna planerar några av exploatörerna att anlägga mindre lekplatser och gemensamhetsområden för de boende inom kvartersmark i de olika delområdena.

Tillgänglighet

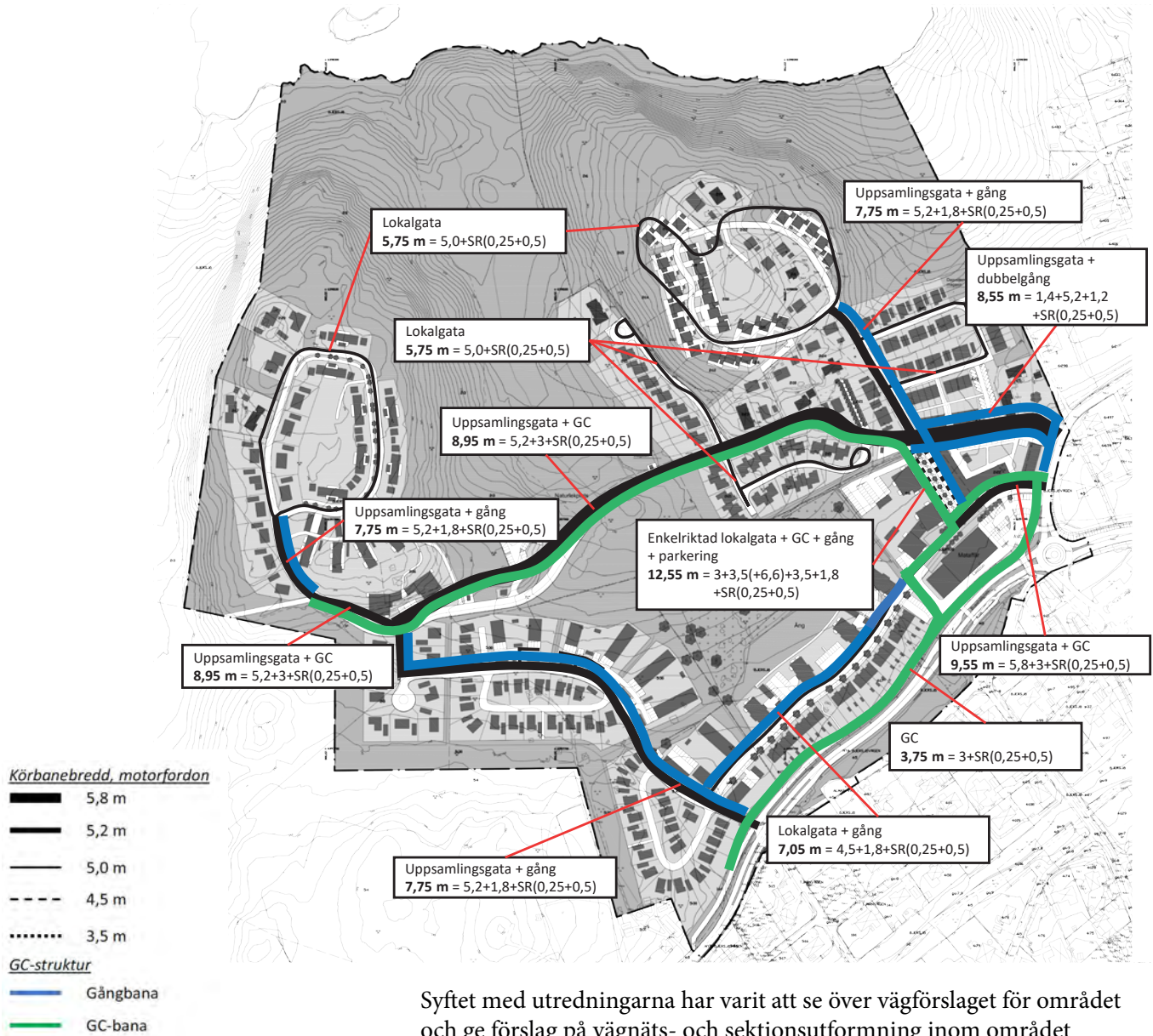
Tillgänglighet för funktionsnedsatta

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 1 § ska byggnader vara tillgänglig och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt PBL 8 kap. 9 § ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Tillgängligheten såväl till och från, som inom området uppnås genom bland annat tydliga fysiska och visuella kopplingar mellan olika delar, omsorgsfull behandling av nivåskillnader och olika markbeläggningar. Tillgänglighetsaspekter behandlas ytterligare i bygglovsskedet.

Trafik och parkering

Flera trafikutredningar har tagits fram i samband med planarbetet. *PM Trafikutredning Sigma civil 2016-11-03*, vilken har kompletterats kontinuerligt under planarbetet, *PM Trafikutredning Nya Öjersjövägen, ÅF Infrastructure AB 2018-03-16* samt *Trafikanalys, Partille kommun 2017*.



Karta som visar planförslagets vägstruktur med gatubredder, med information tagen från PM Trafikutredning. Kartan visar endast ett förslag och utgår från ett äldre förslag till vägdragning på östra höjden samt av Gökegårdsvägen. I gestaltungsprogrammet beskrivs de gatubredder som valts. De skiljer sig från de i vägutredningen på följande två ställen:

Uppsamlingsgatorna mot höjderna ges en bredd om 5 meter där vägutredningen föreslår 5,2 meter.

Vid parkeringsgatan i centrum ges körbanorna en bredd om 3 meter där vägutredningen föreslår 3,5 meter.

SR = Stödresa
GC = Gång och cykel

Syftet med utredningarna har varit att se över vägförslaget för området och ge förslag på vägnäts- och sektionsutformning inom området med aktuellt planförslag, samt analysera kapaciteten i vägsystemet. Vägdragning och bebyggelsens utbredning har förändrats i delar av planområdet sedan granskning 1. Störst förändring har skett på den östra höjden för att anpassa till topografi, strandskydd och höga naturvärden. Vidare har en delvis ny dragning av Gökegårdsvägen föreslagits, med en bättre anpassning till landskapet.

Utformning av samtliga gator inom planområdet, med beskrivning av gaturum, karaktär och dimensionering, skyltning, belysning, markbeläggning, gestaltungsprogram och material finns beskrivet i *Gestaltungsprogram för Gökegård*.

I kommande genomförandeskede avser kommunen att arbeta med olika åtgärder och incitament för öka andelen hållbara resor till och från området. Utöver fysiska åtgärder i form av nya GC-stråk, hållplats och cykelparkering diskuteras möjligheter till bilpool och provåkarkampanjer. Trafikmiljön i området och utmed Nya Öjersjövägen kommer att utformas och anpassas till oskyddade trafikanter för att säkerställa en hög trafiksäkerhet. Utgångspunkten är att korta resor till och från skola och service ska ske till fots eller med cykel, dels för att främja hälsa och trafiksäkerhet men också för att bidra till en bättre miljö och luftkvalité. Förbättrade GC-förbindelser och en stärkt kollektivtrafik i Öjersjöområdet kommer därför fortsatt att vara ett starkt fokus.

En viss andel av trafiken på Nya Öjersjövägen antas vara regional genomfartstrafik som inte har sin start- eller målpunkt i området. Kommunens målsättning är att styra denna genomfartstrafik till andra vägförbindelser, i första hand via Väg 40, Landvettervägen och Bårhultsmotet. Det innebär att Nya Öjersjövägen kommer att utformas och anpassas för lokal trafik med begränsningar vad gäller hastighet. Cirkulationsplatser, farddämpande gupp, hastighetspåminnare och stopphållplatser är exempel på sådana hastighetsdämpande åtgärder. I dagsläget finns inget motiv till att prioritera hög framkomlighet för biltrafik i stråket. Dock behöver alltid en avvägning göras mot kollektivtrafikens framkomlighetsbehov.

Gatunät

Gatunätet i Gökegård har utarbetats med målet att fungera som en sammanlänkad, finmaskig gatustruktur, med kopplingar inom området och med närliggande områden. Avsikten har varit att den som rör sig inom området alltid ska ha mer än en väg att välja på. Befintlig infart och vägar i området utnyttjas.

Trafiken kommer att ledas in i området från Nya Öjersjövägen dels via befintlig cirkulationsplats i öster in på Öjersjövägen och dels via en ny infart som anläggs i korsningen Nya Öjersjövägen/Tjärnvägen i söder. Från Öjersjövägen nås sedan området dels via befintlig infart (Gökegårdsvägen), och dels via en ny infart söder om denna in på det planerade torget.

Gökegårdsvägen blir kvar i ungefärlig sträckning och kommer att binda ihop områdets östra och västra delar. Hastigheten avses begränsas till 30 km/h inom området, förutom på en mindre sträcka av Gökegårdsvägen som kan komma att få en hastighetsbegränsning av 40 km/h.

Dagens trafikmängder på Nya Öjersjövägen uppgår till strax över 5000 fordon/dygn i höjd med Gökegårdsområdet. Vägen klassas som en genomfartsgata som syftar till att samla upp och fördela trafik i Öjersjöområdet samt att knyta ihop Öjersjö med intilliggande kommuner i Partille och Härryda. Detaljplanen för Gökegård beräknas tillföra omkring 3000 fordonsrörelser fördelat på hela dygnet, vilket motsvarar ungefär 370 fordon/timme som mest. Under större delen



Diagram som visar trafikutvecklingen på Nya Öjersjövägen 2006-2016.

av dygnet är trafikbelastningen låg men under rusningstrafik kan en viss restidsförlängning förekomma.

En kompletterande kapacitetsutredning har tagits fram under 2018, *PM Trafikutredning Nya Öjersjövägen*, för att studera trafikbelastningen på Nya Öjersjövägen samt anslutande korsningar vid en utbyggnaden av Gökegård. Av utredningen framgår att belastningstalen ligger långt under gränsvärdena för vad vägen och korsningarna bedöms tåla, även under rusningstrafik då antalet fordon på vägen är som störst. Cirkulationsplatser är den korsningsutformning som både ger hög trafiksäkerhet och skapar ett jämnt flöde i trafiken. Den befintliga cirkulationsplatsen i korsningen mellan Nya Öjersjövägen och Öjersjövägen bedöms ha en god framkomlighet även med framtida trafikökning.

Trafikalstringen vid ett genomförande av detaljplanen för Gökegård bedöms medföra ökad trafik på Landvettervägen, dock endast i en liten omfattning. Planeringen av Gökegård har skett med stöd i tidigare beslut hos Trafikverket och VGR om en ny Tvärförbindelse mellan E20 och Väg 40.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Gökegårdsvägen löper en gång- och cykelväg som möjliggör att ta sig vidare till befintliga bostadsområden i öster. En framtida möjlig GC-anslutning västerut, till den så kallade Stans väg, har lämnats i planområdets västra del.

En ny gång- och cykelbana planeras på den norra sidan utmed Nya Öjersjövägen, inom planområdet. Den befintliga gångtunneln kommer därmed att fungera som ett trafikseparerat alternativ för trafikantgrupper som behöver kunna ta sig mellan Gökegård och Öjersjö Brunn utan att korsa biltrafiken.

För att tillgodose trafiksäkerheten i området avser kommunen att bygga om och anpassa den befintliga korsningen mellan Nya Öjersjövägen och Öjersjövägen. Lägre hastighet på vägen, hastighetssäkrat övergångsställe, trafiksäker stopphållplats för busstrafiken, kompletterande belysning och skyltning samt förbättrade siktförhållanden är exempel på åtgärder för att underlätta resor till fots.

Byggnationen vid Gökegård kommer att innebära ett ökat antal skolbarn i området. Nödvändiga åtgärder som krävs för att säkerställa trafiksäkerheten för barn och oskyddade trafikanter i området kommer att vidtas. Ett större antal barn i området medför att uppmärksamheten hos bilisterna ökar när det finns en förväntan om korsande barn i området, vilket som regel betyder att trafiksäkerheten för denna trafikantgrupp ökar.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik i Öjersjö är god med en relativt hög turtäthet. Idag trafikeras det aktuella området av två busslinjer, 513 och 516.

Kollektivtrafiken i området är idag fullbelagd under rusningstider vilket motiverar en utökad trafikering i stråket. Västtrafik har uppmärksammat behovet och indikerar att en förstärkning på linje 513 kan bli aktuell inom ett par år.

Ett flertal åtgärder och förutsättningar behöver samspela för att tillsammans bidra till målet om en ökad kollektivtrafikandel. Utöver en god kollektivtrafik och korta gångavstånd krävs attraktiva och gena GC-förbindelser som upplevs trygga och trafiksäkra. Där gångavstånden är längre blir vägen till och från hållplatsen ännu viktigare.

En busshållplats kommer att anläggas längs Nya Öjersjövägen strax söder om det nya centrumet. Resandeunderlaget kommer att öka med kommande exploateringar och standardhöjning av hållplatserna vilket är positivt. Kommunens övergripande mål för utveckling av kollektivtrafiken är att 90% av de boende i kommunen ska ha mindre än 400 meter till närmaste hållplats.

I Gökegård är skola och förskola lokaliserade i direkt närhet till kollektivtrafiken vilket också har stor betydelse för färdmedelsvalet. Utöver detta är lokal närservice, säkra skolvägar och andra incitament för att attrahera kollektivtrafikresenärer viktigt. Hög turtäthet, gena GC-förbindelser, cykelparkering, väderskydd vid hållplats etc. är andra faktorer som också bedöms kunna ge goda effekter på resandet.

Linje 516 mellan Partille centrum och Mölnlycke är i dagsläget en högtrafiklinje mot Hulebäcksgymnasiet. Förbättrade bytesmöjligheter i Mölnlyckemotet är önskvärt för att öka tillgängligheten.

Varustransporter m.m.

Varustransporter till matbutiken kommer att ledas via cirkulationsplatsen på Nya Öjersjövägen, in på den nya infarten till området och förbi matbutikens parkering. Lastning kommer att ske på fastighetens södra sida och transporterarna kommer att runda matbutiken och korsa torget för att därefter köra samma väg ut. Lastbryggans placering gör att utformningen av gränsen mot busshållplatsen blir viktig för hur platsen kommer att upplevas. Plantering av grönska kan till exempel dölja lastbryggan. Vid utformningen ska aspekter som trygghet särskilt beaktas, samt att minska platsens intryck av baksida.

Parkering

All planerad parkering inom området är förlagd inom kvartersmark. Parkeringsplatser på kvartersmark utmed gator planeras i centrum, längs Bygatan samt uppe på den västra höjden.

Parkering för bil och cykel planeras utifrån kommunens parkeringstal, *Parkeringstal för Partille kommun*, som antogs 2011-03-08. Detaljplanen för Gökegård ligger inom zon med ”god/mindre god tillgänglighet” vilket motsvaras av något längre avstånd till kollektivtrafik och service samt en högre biltäthet. Parkeringstalen för området är därmed anpassade för en något högre efterfrågan på boendeparkering. I detaljplanen har dock parkeringstalen för par-, rad- och kedjehus sänkts då dessa bostäder är lokaliserade närmare service och kollektivtrafik. Ett lägre parkeringstal är ett sätt att prioritera attraktiva livsmiljöer framför bilparkering. I enlighet med kommunens lokala miljömål kan också ett lägre parkeringstal bidra till att styra valet av färdmedel till mer hållbara transportslag, dvs. kollektivtrafik, cykel och gång.

Kommunen arbetar med olika åtgärder och incitament för öka andelen hållbara resor till och från området. Utöver fysiska åtgärder i form av nya GC-stråk, hållplats och väderskyddad cykelparkering diskuteras möjligheter till bilpool och provåkarkampanjer.

Parkeringsstal Gökegård

Bostäder, bil, zon 3

- Småhus inklusive besök: 2 platser/lägenhet
- Rad-, par- och kedjehus inklusive besök: 1,3 platser/lägenhet
- Flerbostadshus inklusive besök: 10 platser/1000 kvm BTA

Bostäder, bil, zon 4

- Småhus inklusive besök: 2 platser/lägenhet
- Flerbostadshus inklusive besök: 12 platser/1000 kvm BTA

Bostäder, cykel, hela Partille

- Boende, förråd: 20 platser/1000 kvm BTA
- Besök och boende i anslutning till entrén 7 platser/1000 kvm BTA

Handel, bil, zon 2

- Besökande: 45 platser/1000 kvm BTA
- Tillägg dagligvaror: 10 platser/1000 kvm BTA
- Sysselsatta: 1,5 platser/1000 kvm BTA (max)
- Totalt: 57 platser/1000 kvm BTA

Handel, cykel, zon 2

- Besökande: 3-6 platser/1000 kvm BTA
- Sysselsatta: 2 platser/1000 kvm BTA

Utbyggnaden enligt planförslaget kräver avsteg från gällande parkeringsstal för handel, bil.

Parkeringsstal bostäder

Planområdet ligger i huvudsak inom zon 3, men bebyggelsen på de två höjderna hamnar inom zon 4. Parkeringsstalen har anpassats för Gökegård i zon 3 när det gäller rad-, par- och kedjehus. Parkeringsstalen framgår i rutan till vänster.

Parkeringsstal handel

För handel finns det två zoner enligt parkeringsstalen. Matbutiken i Gökegård tillhör zon 2 som anger sammanlagt 57 bilplatser per 1000 kvm handel med dagligvaror/livsmedel. Planen möjliggör 1500 kvm handel, vilket enligt parkeringsstalen genererar behov av 86 parkeringsplatser för bil och 12 platser för cykel.

Utrymmet för parkering i anslutning till mataffären är begränsat inom planområdet. För att tillgodose parkeringsbehovet vid mataffären har därför ett avtal tecknats mellan Coop Väst Ekonomisk förening och Partillebo om ett samnyttjande av parkeringsplatser. En ny parkeringsyta planeras därför inom området Hägnekreken öster om Öjersjövägen. Den nya parkeringen tillsammans med mataffärens parkering kommer att inrymma det antal platser som beräknats enligt parkeringsstalen.

En väderskyddad cykelparkering för pendlare kan anläggas vid den nya busshållplatsen.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbuller från Nya Öjersjövägen utgör bullerkälla inom planområdet. Underlag beträffande bullernivåer, trafikens omfattning, karaktär och ljudnivåer redovisas i till planen hörande rapport *Bullerutredning Rapport 5272-C*, Akustikforum AB 2017-05-29. Rapporten baseras på trafikprognoser från Trafikverket med Prognosår 2040 samt en hastighetssänkning på Nya Öjersjövägen på sträckan inom planområdet från 50 km/h till 40 km/h.








Detaljplanen startade innan 1 januari 2015. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas därför inte för planområdet. Kommunen har gjort bedömningen att avsteg från huvudregel i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1 inte är motiverade i planområdet. Således är den tillåtna ekvivalenta bullernivån för bostäder inom planområdet 55 dB(A) utomhus vid fasad enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

Bullerutredningen visar att ljudnivåerna för bostäder i den södra delen av planområdet uppgår till nivåer om strax över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att klara gällande riktvärden för buller kommer ett bullerskydd att uppföras utmed Nya Öjersjövägens nordvästra sida. Bullerskyddet kommer att utföras som en gabionmur och ha en varierande höjd på 0,8-1,8 meter. Med planerad åtgärd visar utredningen att bebyggelsen klarar gällande riktvärden. På den sydöstra sidan om Nya Öjersjövägen, längs en del av sträckan, kommer också en gabionmur att uppföras som skydd för befintlig bebyggelse. Utredningen visar inte att den muren är nödvändig för att klara planens riktvärden.

Med bullerskydd
Vägtrafik ÅDT
Prognås 2040

Bullerskydd Gabioner

Ekvivalent ljudtrycksnivå
(L_{Aeq} i dB re. 20 μ Pa)
vid fasad (frifältsvärde)

		\leq 45
45 <		\leq 50
50 <		\leq 55
55 <		\leq 60
60 <		\leq 65
65 <		\leq 70
70 <		

Karta ur bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå för bostäder med bullerskydd i form av gabionmurar. Gabionmurarnas höjder framgår av kartan.



Allergener från hästhållning

Sydväst om planområdet i angränsning till detta ligger en mindre hästgård med stall och i anslutning till detta en paddock och hagar. Terrängen är flack. Djurhållning kan ge upphov till störningar för närboende i form av lukt, insekter, buller och allergi. Av nämnda störningar bedöms det allvarligaste för aktuellt område, av hälsoskäl, vara allergi. Risken för övriga störningar bedöms som liten.

Med anledning av risk för spridning av allergener ansåg Länsstyrelsen i sitt yttrande över detaljplanens samrådshandling att markanvändningen utmed hela hästgårdens fastighet ska vara allmän plats, NATUR inom ett område av 25 meter från fasthetsgränsen, som ett skyddsavstånd mellan hästgården och tillkommande bebyggelse.

En utredning rörande skyddsavstånd till hästhållning har tagits fram, *Skyddsavstånd till hästhållning*, Norconsult 2013-05-28. Syftet med utredningen var att beskriva de konflikter som kan uppstå mellan djurhållning och bostäder samt beskriva de regler och riktlinjer som finns. Huvudsyftet var också att ge förslag på hur skyddsavståndet mellan planerat bostadsområde och gården kan minskas med hjälp av olika åtgärder för att bostäder ska kunna byggas i nära anslutning till gården samtidigt som eventuell störning minskas. De föreslagna åtgärderna var plank, skyddsvegetation, att bygga in paddocken samt att lokalisera uteplatserna på ett avstånd från hästgården.

Kommunen har gått på Länsstyrelsens linje och säkerställt skyddsavståndet genom att införa ett 25 meter brett område planlagt som allmän plats, NATUR. Området mellan paddock och framtida bostäder består idag av natur med inslag av hassel och andra lövträd. En ridå av hassel löper längs paddockens och hagens östra sida. Växtligheten som

finns i området idag ska finnas kvar som avskärmande vegetation för att motverka spridning av hästallergen. Viss gallring kan komma att göras.

Risker och säkerhet

Geotekniska åtgärder/restriktioner

Inga geotekniska åtgärder eller restriktioner krävs inom planområdet med hänsyn till stabiliteten.

Enligt skyddsföreskrifterna för Kåsjöns vattenskyddsområde krävs tillstånd från den kommunala bygg- och miljönämnden för att utföra större schaktnings- eller grävningsarbeten inom primär och sekundär skyddszon. Detta omfattar även sprängningsarbeten eftersom dessa kan påverka grundvattnet.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Då planområdet ska bebyggas med bostäder ska det säkerställas att inga föroreningar finns i marken överstigande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark innan slutbesked för bygglov kan lämnas. Tillsynsmyndigheten i frågan är den kommunala bygg- och miljönämnden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse ska VA-försörjas från allmänt ledningsnät. Kommunala ledningar för vatten och avlopp kommer att anläggas inom planområdet. Som underlag till detaljplanen har kommunens VA-enhet tagit fram en spillvattenutredning för att undersöka vilka fastigheter som har möjlighet att ansluta med självfall till planerat kommunalt ledningsnät. I uppdraget ingick även att undersöka om alternativa ledningsdragningar skulle möjliggöra för samtliga fastigheter att ansluta med självfall samt se över placering av pumpstationerna. Under projekteringen av de kommunala VA-anläggningarna sker en mer detaljerad utredning av ledningslägen och dimensionering.

Området ligger delvis inom vattenskyddsområdet, vilket innebär att djupa schakter och sprängningar bör minimeras. Omfattande sprängning kan innebära stor påverkan på miljön och grundvattnet, samt medför stora kostnader för kommunen. Ledningsnätet bör därmed läggas på normaldjup i hela planområdet.

Plankartan har följande planbestämmelse ”Källare får inte förekomma, hisschakt med tillhörande serviceutrymmen undantaget. Bestämmelsen gäller där annat ej anges.” VA-enheten rekommenderar att källare helt ska förbjudas inom planområdet för att undvika risken för påverkan på grundvatten och för att undvika framtida krav på VA-anlutningar från fastighetsägare. Plankartan kommer generellt att förhindra byggnation av källare, men med undantag för souterrängplan som tillåts för delar av den tillkommande småhusbebyggelse på östra höjden, för flerbostadshuset söder om västra höjden samt för fastigheten Öjersjö 2:4. Källarplan tillåts även för vissa flerbostadshus vid Bygatan samt i centrum. Vissa av småhusen på östra höjden kommer att bli tvungna att anlägga egna spillvattenpumpar för att kunna pumpa sitt spillvatten till anslutningspunkten. För flerbostadshuset tillåts ingen VA-anlutning i källarplan respektive souterrängplan, undantaget flerbostadshuset söder om västra höjden, och lägsta djupet för dränerande ingrepp är 1 meter under mark.

På grund av markens lutningsförhållanden måste spillvattnet inom vissa delar i planområdet pumpas till det övriga VA-nätet. På plankartan redovisas två lägen för pumpstationer, där ett skyddsavstånd på minst 30 meter med hänsyn till lukt finns mellan planerad pumpstation och föreslagen byggrätt för bostadshus. Rekommenderat skyddsavstånd enligt praxis och kommunens VA-enhet är 50 meter. För att placera pumpstationerna så de uppfyller sin tekniska funktion för ledningsnätet och samtidigt ta hänsyn till omgivande naturvärden, utan att helt förändra planförslaget, så görs dock bedömningen att ett skyddsavstånd på 30 meter är godtagbart. Pumpstationerna kan redan vid anläggandet förses med tekniska lösningar för att förhindra luktspridning.

Ett konventionellt brandpostnät planeras att byggas ut inom planområdet.

Fastigheternas VA-anläggningar ska planeras i samråd med kommunens VA-enhet för att minimera pumpning.

Samtliga fastighetsägare inom planområdet kommer att få en anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten samt dagvatten och därmed också en anläggningsavgift enligt kommunens gällande VA-taxa.

Dagvatten

Hur dagvatten inom planområdet ska hanteras har utretts i tre omgångar. Den utredning som plankartan har som underlag är framtagen av kommunens VA-enhet. Tidigare utredningar, som använts som stöd till kommunens utredning, har tagits fram av Sigma Civil 2016 och Tyréns 2014.

I den till planen hörande naturvärdesinventeringen pekas ett antal områden med höga naturvärden ut. Det framgår att inom vissa områden är det viktigt att hydrologin inte förändras från dagens förhållanden. Dagens avledning av vatten sker nästan uteslutande genom ytlig avledning i diken och på marken.

Det finns två recipienter för dagvattnet från området, Kåsjön och Maderna-Haketjärn. Den övervägande delen av dagvattnet från området kommer ledas till Kåsjön som utgör kommunal ytvattentäkt med tillhörande vattenskyddsområde, se beskrivning under rubriken *Tidigare ställningstaganden, vattenskyddsområde* ovan. Det är därför grundläggande att planområdet uppnår en god och säker dagvattenhantering.

Bebyggelsen inom planområdet är planerad huvudsakligen inom tertiär skyddszon eller utanför skyddsområdet. En mindre del av bebyggelsen är planerad inom sekundär skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att revideras efter att detaljplanen vinner laga kraft så att skyddszonerna anpassas efter de nya förutsättningarna som bebyggelsen innebär. Troligen kommer all bebyggelse att då ligga inom primär eller sekundär skyddszon.

Förslag till dagvattenhantering

Det föreslagna principförslaget för dagvattenhanteringen innebär att dagvatten leds till/över stora vegetationsytor, i diken och dammar eller våtmarker. Det ger en naturlig rening genom sedimentation, växtupptag och filtrering.

Generellt innebär principförslaget att behålla hydrologin inom området så orörd som möjligt, speciellt i de naturområden som är känsliga och ska bevaras. I området finns ett flertal naturliga ytliga avrinningsstråk som bör bevaras i så ursprungligt läge som möjligt, för att säkerställa en god avvattning av området. Det är viktigt att uppströms dagvatten kan passera genom området även efter en exploatering. Detta säkerställs exempelvis genom att anlägga ytliga avvattningsstråk utformade som mjukskalade svackdiken eller diken. Dessa bör utformas med stor kapacitet, för att kunna fungera även vid kraftiga flöden.

Dimensioneringsförutsättningar i utredningen baseras på en regnvaraktighet på 20 minuter och en återkomsttid på 20 år. Dessutom används en klimatkoefficient på 1,25.

Det föreslagna principförslaget för dagvattenhanteringen innebär att dagvatten leds på tre alternativa vis:

- Dagvatten från vägar samt från fastigheters parkeringsytor leds till en separat dagvattenledning för vägdagvatten för att sedan renas genom oljeavskiljare och ännu ett reningssteg innan utsläpp i naturen.
- Dagvatten från fastigheter som är topografiskt instängda av väg leds till dagvattenledning i gata. Vattnet kan sedan ledas till utsläppspunkter för översilning mot naturmark i området.
- Fastigheter som är belägna i lutning mot kommunens mark (natur) och Kåsjön kan släppa ut dagvattnet på kommunens naturmark för översilning.

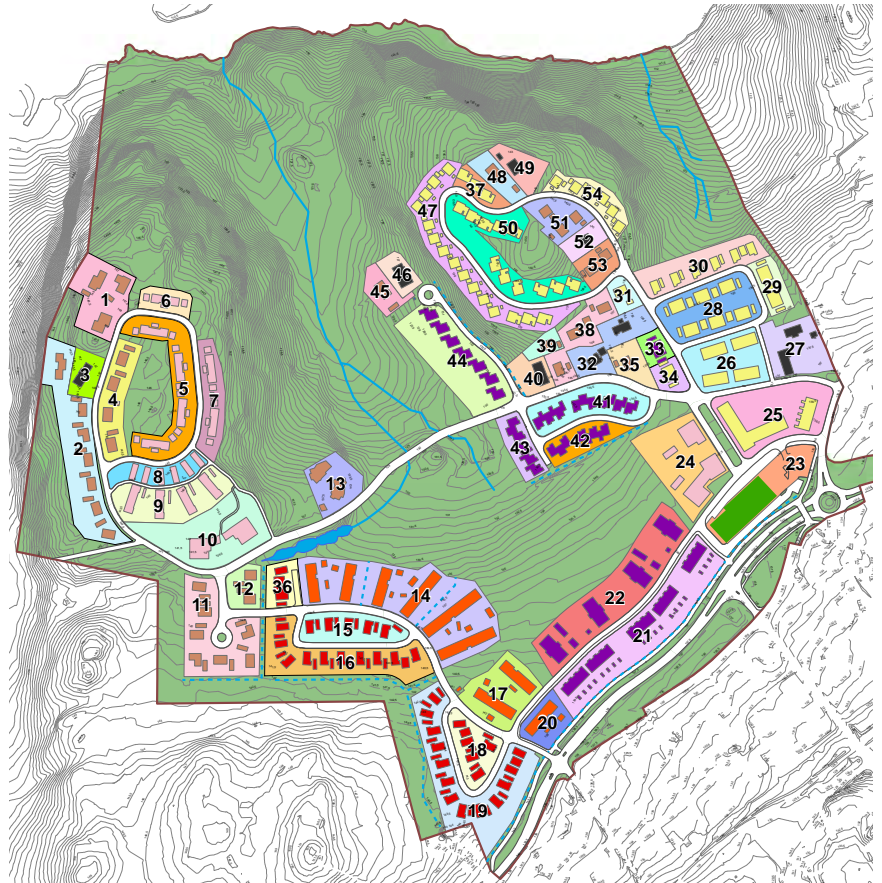
Med tanke på områdets utformning och föreslagna avrinningsvägar är bedömningen att föroreningsinnehållet i dagvattnet kommer att vara lågt så länge det inte sker någon otillåten tillförsel av kemikalier eller liknande. Det är dock viktigt att boende och verksamhetsutövare regelbundet informeras om gällande krav och förbud för användning av exempelvis bekämpningsmedel, biltvätt, vägsalt och liknande inom området.

En trappad dagvattendamm anläggs i det naturliga avledningsstråket från delområdet Västra höjden samt delar av delområdet Gårdarna vilket utjämnar dagvattenflödet. Möjlighet ska finnas för breddning, för att klara större regn än de dimensionerande värdena. En oljefälla skapas i dammens utloppet för att förhindra spridning av eventuell oljeförorening till recipienten.

För den befintliga myren med sumpskog i kanterna avses hydrologin bevaras genom att vattnet leds hit från den trappade dagvattendammen, från de ytliga dagvattenstråken från huvuddelen av delområdet Gårdarna samt från delar av delområdet Kvarteren.

Fördröjningsmagasin föreslås anläggas som en del av kommunens dagvattenhantering i anslutning till de två pumpstationerna. För utformning och av magasinerna behöver grundvattenytans läge och djupet till berg fastställas. Magasinen ska användas för att fördröja vägdagvatten innan det översilas genom sumpskogarna ner till Kåsjön.

Gatorna inom planområdet avvattnas huvudsakligen till dagvattenbrunnar som är anslutna till en dagvattenledning i gatan. Ledningarna ansluter till dammen eller magasinerna.



Kartan visar dagvattenutredningens förslag till avvattning av planområdet.

I det till planen hörande gestaltningsprogrammet återges principerna för dagvattenhantering som föreslås i utredningen. Gestaltningsprogrammet är inte juridiskt bindande men principerna ska vara vägledande vid ansökan om bygglov, projektering av allmän plats, byggande och förvaltning.

Dagvatten inom kvartersmark

Förutsättningar och förslag på dagvattenhantering för respektive delområde framgår av dagvattenutredningen. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark åligger fastighetsägaren innan översilning mot naturmark eller avledning till dagvattenledning. Inom områden med tunt jordlager är möjlighet till infiltration begränsad. Exempel på lösningar för fördröjning och viss infiltration av dagvatten är stuprörutkastare, genomsläpplig markbeläggning, gröna tak, vegetationsytor eller för större områden svackdiken med förhöjda dagvattenbrunnar, översvämningssytor, dammar eller magasin. I delområde Centrum föreslås raingårdens, exempelvis mellan parkeringsplatserna på parkeringsgatan.

På flera ställen tänker sig exploatörerna sedumtak på komplementbyggnaderna, vilket finns beskrivet i gestaltningsprogrammet. En planbestämmelse om att taket på matbutiken ska ha en huvudsaklig beklädnad av sedum eller liknande växttak har införts på plankartan.

Skyfall

En skyfallskartering har gjorts av Sweco 2018 för att säkerställa att ingen kommande bebyggelse riskerar att översvämmas vid kraftiga regn.

Vid regn som överstiger de dimensionerande förutsättningarna kommer dagvattensystemet att överbelastas, vilket ger ökad avrinning på marken.

Genom att ny bebyggelse placeras med utgångspunkt från de naturliga förhållandena finns det goda möjligheter att säkra upp området med väl fungerande sekundära rinnvägar.

De föreslagna ytliga avvattningsstråken kommer att skapa en effektiv avledning av ytvatten ner mot bland annat myren och alsumpskogen. Det är av stor vikt att de trummor som anläggs under Gökegårdsvägen dimensioneras för 100-årsregn för att undvika instängt vatten med påverkan på byggnader och anläggningar i området. Avrinningsstråket mot Maderna-Haketjärn kan fördröjas i diken utefter Nya Öjersjövägen och ger en utjämning av flödet och rening innan det når recipienten.

El

Utbyggnad av planförslaget kräver att nya transformatorstationer uppförs och att en utbyggnad av markförlagt distributionsnät sker. Plankartan redovisar lägen för transformatorstationer. Den luftburna högspänningsledningen i planområdets västra del kommer att grävas ner av Partille energi nät AB i samband med utbyggnad av gatorna i området.

Elnät kommer att byggas om eller anläggas i samband med utbyggnad av gator och VA inom planområdet. Berörda intressenter kommer att bjudas in för att delta i projekteringsarbetet för utbyggnaden av de kommunaltekniska anläggningarna.

Fiber

Skanova kommer fortsätta utbyggnaden av sitt fibernät i samband med utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar.

Värme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt fram till Öjersjö. Uppvärmning av byggnaderna ska ske med hänsyn till miljö- och klimatpåverkan. Då området ligger inom skyddsområde för dricksvattentäkt krävs tillstånd från den kommunala bygg- och miljönämnden för bergvärmeanläggning.

Avfall

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för avfallshantering. Det innebär att kommunen är huvudman för avfallshanteringen. Framkomlighet och vändmöjligheter för renhållningsfordon på allmän platsmark har studerats.

Utrymme för omhändertagande och sortering av avfall skall finnas för den nya bebyggelsen. Avfallshanteringen sker inom kvartersmark och måste placeras så att renhållningsfordon kommer åt. All avfallshantering studeras och redovisas mer ingående i bygglovsprocessen.

En återvinningsstation kommer att byggas inom planområdet, vid mataffären i centrum.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommunen har rätt, men också skyldighet, att lösa in mark för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad inom kvarteretsmark sker av respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna inom området är både fastighetsägande byggbolag och enskilda fastighetsägare med möjlighet att stycka av nya villatomter. Den mark som ägs av kommunen och planeras för småhusbebyggelse bedöms möjliggöra ca 20 tomter vilka kan försälas genom den kommunala tomt- och småhuskän. För utbyggnad av gator och VA inom allmän platsmark, samt den framtida driften, ansvarar kommunen.

Dispenser och tillstånd

Tillstånd enligt kommunens skyddsföreskrift för ytvattentäkten Kåsjön krävs inför schaktnings-, borrhings-, gräv- och sprängningsarbeten inom primär och sekundär zon av skyddsområdet, se beskrivning av skyddsområdet under rubriken *Tidigare ställningstaganden, vattenskyddsområde*.

Arbeten i vatten vid t.ex. anläggande av dagvattendammar i befintligt vattendrag kan innebära vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Viss vattenverksamhet kan anmälas till Länsstyrelsen. Tillstånd söks vid Mark- och miljödomstolen. Bortledning av grundvatten vid grundläggning av byggnader ska ej ske inom skyddsområdet och det kan även innebära tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Av de stenmurar som idag finns inom området är några biotopskyddade då de är belägna i jordbruksmark och dessa hamnar inom allmän plats, NATUR. Om biotopskyddade stenmurar upptäcks vid byggnation inom kvarteretsmark eller allmän plats, GATA ska ansökan om dispens göras av respektive fastighetsägare/exploatör.

Avtal

Samverkansavtal och markanvisningar

Mellan kommunen och respektive fastighetsägande byggbolag inom området finns idag samverkansavtal som reglerar plankostnader och samverkan under planarbetet. De fastighetsägande bolagen inom planområdet är JM AB, Bonava Sverige AB, Ekonomisk förening HSB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB och PartilleBo AB. Markanvisning har skett till COOP Göteborg-Skaraborg AB (numera Coop Väst Ekonomisk förening) för byggnation av matbutik i det nya centrumområdet. Kommunen avser att sälja mark till PartilleBo AB för byggnation av flerbostadshus på Örnäsberget (västra höjden).

Exploateringsavtal och marktilldelningsavtal

Innan kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan ska exploateringsavtal träffas mellan kommunen och respektive fastighetsägande byggbolag, samt mellan kommunen och de enskilda fastighetsägare som erhåller byggrätt genom detaljplanen.

Exploateringsavtalen ska bl.a. reglera:

- Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av lokalgator m.m. inom allmän plats (gatukostnad). Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas mellan alla exploatörer och fastighetsägare inom planområdet. Fördelningen sker utifrån den byggrätt som erhålls genom detaljplanen.
- Slutlig reglering av plankostnader.

- Ansvar och utförande av exploateringsåtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark, samt kostnadsansvar.
- Förbindelse till att följa gestaltungsprogrammet.

Kommunen tecknar marktilldelningsavtal med Coop Väst Ekonomisk förening och PartilleBo AB vilka har samma innehåll som exploateringsavtalen, men även reglerar villkor för marköverlåtelse. Parallellt med marktilldelningsavtalen tecknas köpekontrakt avseende förvärv av kommunens mark.

Kommunen tecknar överenskommelse om fastighetsbildning m.m. med JM AB, Bonava Sverige AB, Coop Väst Ekonomisk förening och PartilleBo AB. Överenskommelserna reglerar de marköverlåtelser och fastighetsbildningsåtgärder som plangenomförandet medför.

Tidplan

Samråd	Q1 2014
Granskning 1	Q3 2017
Granskning 2	Q3 2018
Antagande	Q1 2019

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca tre veckor efter kommunfullmäktiges beslut om antagande.

Förväntad byggstart av allmän plats (gator och VA) är under vintern 2019/2020 och pågår under ca 2 år. Exploaterarnas byggnation sker etappvis och bedöms pågå mellan 2020-2024. Byggnation av flerbostadshus och matbutik i centrumområdet kommer att påbörjas först, med trolig möjlighet till inflyttning under 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att den vunnit laga kraft. Under genomförandetiden är fastighetsägarna garanterade att nyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Efter genomförandetidens slut kan kommunen fritt ändra eller upphäva detaljplanen.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte antas. Markanvändningen skulle då fortsätta att vara den samma som tidigare och områdesbestämmelserna som gäller för merparten av området skulle fortsätta att gälla. Ingen bebyggelseutveckling skulle då kunna ske inom planområdet. Öjersjö skulle inte få någon ny centrumbebyggelse med mataffär och torg och de planerade 500 bostäderna skulle inte byggas. Därmed skulle den förväntade befolkningsutvecklingen i Öjersjö påverkas. Den breddning av bostadsutbudet i Öjersjö som planförslaget innebär skulle också utebli.

Ett nollalternativ innebär också att den påverkan på naturmiljön som planförslaget innebär skulle utebli. Befintligt växt- och djurliv inom planområdet skulle vara kvar oförändrat. På sikt skulle de öppna ytorna inom planområdet som tidigare utgjort odlingsmark troligtvis växa igen vilket skulle minska de ekologiska värdena i randzonen mellan

skogsmark och öppna fält. I övrigt skulle naturvärdena bestå. Ingen påverkan på Kåsjön som vattentäkt skulle ske. Området skulle utnyttjas för friluftsliv på samma sätt som idag.

Ett nollalternativ innebär vidare att gång- och cykelrörelserna genom området och mellan bostadsområdena öster och väster om planområdet inte skulle främjas. Tillgängligheten till naturområdet vid Kåsjön skulle ske via befintliga vägar och ingen koppling till stans väg skulle upprättas. Ingen naturlekplats skulle byggas. Fornlämningsområdet skulle lämnas orört och marken framför troligtvis slyta igen. Tillfället att informera om områdets historia i anslutning till fornlämningen skulle troligtvis inte utnyttjas.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Partille kommun har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11§ i MB för att avgöra om aktuell detaljplan, kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är daterad 2013-10-15 och har reviderats inför den första granskningen 2017-06-13.

Kommunen har i behovsbedömningen gjort bedömningen att området ur allmän synpunkt är lämpligt för den verksamhet som anges i detaljplanen och att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 3 samt bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Planområdet kommer inte att nyttjas för något av de ändamål som räknas upp i förordningen om miljöfarlig verksamhet eller bilaga 3 i MKB-förordningen och som alltid ska anses medföra betydande miljöpåverkan, varför kriterierna i bilaga 2 inte särskilt behöver beaktas. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande över samrådsförslaget kommunens bedömning.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan ÖP2035. Dock bedöms planförslaget inte vara förenligt med gällande friluftspan i de delar som rymmer bostäder vid västra höjden. Huvuddelen av området som omfattas av gällande friluftspan planläggs som allmän plats, NATUR.

Inom ramen för nu aktuell detaljplan har gjorts bedömningen att en mindre del av friluftsområdet har kunnat tas i anspråk för ny bebyggelse trots att det strider mot intentionerna i friluftspanen. Naturvärdena för den delen som tas i anspråk har naturvärdesklass 3, vilket är en lägre klass än övriga delar av friluftsområdet. Det är viktigt att påverkan på siluett och landskapsbild och den visuella upplevelsen nerifrån friluftsområdet begränsas genom den tillkommande bebyggelses höjd och placering. Samtidigt ges ett högre skydd till naturområdena inom detaljplanen genom att de planläggs som allmän plats, NATUR. Kommunen äger redan den mesta naturmarken, men kommer att ta över ägandet för de delar som idag är i privat ägo.

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram. Steget med planprogram har ersatts med ett arbete med ortsanalys Öjersjö 2011, program för parallella uppdrag 2012 och en analys av området genom de tre inlämnade förslagen.

Hushållning med mark och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken (MB) 3 kap 1 § användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget innebär exploatering i ett naturområde som idag är i anspråktaget endast i mindre omfattning. Området har i FÖP för Öjersjö pekats ut som ett av Öjersjöes viktigaste utbyggnadsområden för bostäder, bostadskomplement och service och är av stor betydelse för möjligheterna att göra Öjersjö till en allsidig kommun. Öjersjö har med åren vuxit sig alltmer långsmalt varför nuvarande centrum på flera sätt spelat ut sin roll. Placeringen av en mataffär och ytterligare lokaler för centrumändamål inom planområdet gör att hela Öjersjö får nära till en mataffär. Bebyggelsens täthet bidrar till att stora delar av området kan planläggas som naturmark och bevaras.

Partille kommun har inga områden som berörs av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap MB.

Miljö kvalitetsnormer

Förslaget bedöms inte strida mot uppsatta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB. Kåsjön har idag god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver. Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Maderna-Haketjärn är inte upptagna som vattenförekomster och har därför inga av Vattenmyndigheten beslutade miljö kvalitetsnormer knutna till sig.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att stora delar av den naturmiljö som finns inom området idag kommer att tas i anspråk för gator och bebyggelse. Samtidigt bevaras stora områden med värdefull natur inom planområdet och bebyggelsen får ett naturnära läge. Kommunens ambition med detaljplanen har varit att ta stor hänsyn till befintliga naturvärden och värden för friluftslivet.

Inom planområdet finns enligt naturvärdesinventeringen inga delar med naturvärdesklass 1, högsta naturvärde. Stora delar av planområdet har naturvärdesklass 2, högt naturvärde. Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

I omarbetningen av planförslaget mellan samråd och granskning 1 var inriktningen att i första hand ge så liten påverkan som möjligt på områden med naturvärdesklass 2. Den allra största delen av planområdet som omfattas av naturvärdesklass 2 planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. Följande ändringar gjordes av planförslaget inför granskning 1 för att ytterligare minska påverkan:

- Exploateringen inom område 3 (se karta på sidan 11) begränsades genom att de kommunala tomterna som tidigare låg utmed Gökegårdsvägen togs bort samt att gränsen för bebyggelse och väg på västra höjden anpassades till naturvärdesklassningen och drogs

söder- respektive österut.

- Exploatering inom område 8 på östra höjden togs bort.
- Exploatering inom område 17 togs bort.
- Bebyggelsens påverkan på område 16 minskades genom att utbredningen av bebyggelseområdet minskades och ett naturstråk utmed befintlig stenmur bevarades. Det bidrar till att påverkan begränsas då de värden som kopplas samman med delområdets sammansatta hydrologi kan bevaras. Vattenflöde, stenmur och lövbård utmed muren i den östra delen av delområdet bevaras genom att ett ca 8 meter brett område runt stenmuren planläggs som allmän plats, NATUR. I den västra delen av området flyttades gränsen för bebyggelsen österut så att större delen av området bevaras som naturområde inklusive källan och groddammen.

Övriga delar av planområdet omfattas av naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 4, visst naturvärde eller klassas som övrig mark vilket innebär att de bedöms sakna förhöjda naturvärden.

För naturvärdesklass 3 beskrivs klassningen som att ”Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätta biologisk mångfald på regional, nationell, eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras”.

För naturvärdesklass 4 beskrivs klassningen som att ”Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätta biologisk mångfald på regional, nationell, eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.”

Även om stora delar av område med naturvärdesklass 3 och 4 bevaras så är det inom dessa delar tillsammans med inom övrig mark som den huvudsakliga exploateringen av ny bebyggelse kommer att ske enligt planförslaget.

I dessa delar förändrades påverkan något mellan samråd och granskning 1 genom att en viss förbättring skedde inom område 21 (naturvärdesklass 3) där ett naturstråk infördes i väster samt kring befintlig stenmur i öster. En viss förbättring skedde också för område 11, 12 och 20 (naturvärdesklass 4).

Inför granskning 2 skedde sedan inga stora förändringar, vad gäller ianspråkstagande av mark med naturvärden. En minskning av antalet byggrätter på östra höjden i detta skede medför att en viss förbättring skett inom område 7 (naturvärdesklass 3). Genom en delvis förändrad dragning av Gökegårdsvägen, med en större anpassning till topografin, minskades behovet av murar eller stora slänter in över naturmark i dessa delar.

Dagvatten, Kåsjön som ytvattentäkt

Vid regn som överstiger de dimensionerande förutsättningarna kommer dagvattensystemet att överbelastas, vilket ger ökad avrinning på marken.

Med väl fungerande sekundära rinnvägar skapas en effektiv avledning av ytvatten ner mot bland annat myren och alsumpskogen. Trummor som anläggs under Gökegårdsvägen dimensioneras så att önskad fördröjnings- och reningseffekt vid stora regn uppnås. Med tanke på områdets utformning och föreslagna avrinningsvägar är bedömningen i dagvattenutredningen att föroreningsinnehållet i dagvattnet kommer att vara lågt så länge det inte sker någon otillåten tillförsel av kemikalier eller liknande.

Det är viktigt att boende och verksamhetsutövare regelbundet informeras om gällande krav och förbud på användning av tex fasadtvättning, ogräsbekämpning och biltvätt inom området.

Den sammantagna bedömningen i dagvattenutredningen när det gäller hydrologin är att det inte blir någon större förändring i Kåsjön eller Maderna-Haketjärn. Förutsättningen för det är att området byggs ut enligt föreslagna principer i dagvattenutredningen. Att frångå de öppna systemen med ytlig avledning, fördröjning och infiltration medför att negativa konsekvenser kan uppstå på naturvärden och vattentäkten Kåsjön.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för att säkerställa att dagvattensystemet byggs ut enligt föreslagna lösningar i dagvattenutredningen.

Strandskydd

Planförslaget är anpassat till gällande strandskyddslinje. De delar av planområdet som omfattas av strandskydd planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras.

Riksintresse för friluftslivet

Den del av planområdet närmast Kåsjön som omfattas av riksintresse för friluftslivet planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras.

Landskapsbild

Att ta i anspråk obebyggd mark för bebyggelseutveckling innebär att landskapsbildningen kommer att förändras, inom området såväl som av området sett utifrån.

Att få bebyggelsen att smälta in på ett bra sätt i omgivningarna för att minimera påverkan på naturvärden och friluftsliv är viktigt, inte minst när det gäller tillkommande bebyggelse på västra höjden. Tillkommande bebyggelse där ges en sådan höjd och placering att den visuella upplevelsen nerifrån friluftsområdet norr och väster om höjden minimeras för att inte medföra en förändrad siluett eller förändrad landskapsbild härifrån. Nockhöjden på bebyggelsen inom de västra delarna av befintliga bostadsfastigheter på västra höjden sätts till max 7,5 meter. Detta bedöms vara den känsligaste delen av området sett till landskapsbildningen. Fasadfärgens svärta regleras på de båda höjderna till 50% för att bebyggelsen ska smälta in.

Kulturmiljö

Den fasta fornlämning som påträffats inom planområdet planläggs som allmän plats, NATUR och bevaras. Den visuella påverkan på fornlämningen som tillkommande bebyggelse söderut kan ge minimeras

genom att bebyggelsens placering styrs till att vända gavlarna mot lämnningen. Det är viktigt för upplevelsen inifrån fornlämningsmiljön att den idag öppna biten åkermark mellan tillkommande bebyggelse och fornlämnningen hålls öppen i framtiden, genom att den exempelvis klipps, slås eller betas. Marken planläggs i det syftet som allmän plats, PARK. Kommunen bör upprätta en skötselplan för området.

Trafik

Planområdet bidrar enligt trafikutredningen med ca 3140 fordon rörelser/dag på Nya Öjersjövägen. Flera förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Nya Öjersjövägen planeras såsom trafiksäkra gångpassager genom exempelvis upphöjda gångbanor över vägen, sänkt hastighet utmed planområdet från 50 till 40 km/h, en ny stopphållplats som innebär att stillastående bussar inte kan passeras av biltrafik samt ny GC-väg utmed Nya Öjersjövägen.

Nya cykelvägar anläggs och gatorna utformas så att resor med kollektivtrafik och cykel främjas inom området. Kommunens övergripande målsättning att 90% av de boende i kommunen skall ha mindre än 400 meter till närmaste hållplats uppnås inte fullt ut inom planområdet, där främst bebyggelsen på den Östra höjden hamnar på ett längre avstånd från hållplats. Genom att hålla en hög standard på GC-nätet genom området och i omgivningen underlättas resandet med kollektivtrafik. Med rätt prioritering mellan trafikslagen och rätt utformning av gatumiljön är kommunens bedömning att vi kan acceptera lite längre gångavstånd.

Riksintresse kommunikationer

Enligt kommunens analys, *Trafikanalys* september 2017, är påverkan på det statliga vägnätet liten. Denna bedömning bygger på beräkningar i *PM Trafikutredning*, samt på Trafikverkets trafikmätning från 2017 inom ramen för ÅVS Tvärförbindelse E20 - Väg 40. Den totala trafikalsstringen från området uppskattas till 3140 fordon/dygn med ett maxtimmesflöde på 377 fordon. Utifrån dessa siffror har en beräkning gjorts av hur trafiken fördelar sig vidare i systemet med stöd i Trafikverkets korsningsanalyser från 2017. I tabellen nedan framgår maxflödena under morgontrafiken uppräknad med trafikalsstringen från Gökegård.

	Nya Öjersjöv – Väg 535	Tingsvägen - Vägkrönet	Partillemotet
Nuvarande trafik (fordon/max.h)	2643	2509	2244
Alstring (fordon/max.h)	208	177	120
Alstring (fordon/min)	3,4	3	2
Alstring (andel av nuvarande trafik i %)	7,9 %	7,1 %	5,3 %

Tabell över trafikalsstringen

Enligt trafikutredningen alstras 3140 fordon/dygn från den tillkommande bebyggelsen i Gökegård. Ungefär hälften av dessa, ca 1700 fordon, fördelar sig österut mot Landvettervägen via cirkulationsplatsen Nya Öjersjövägen – Väg 535. 85% av trafiken kör därefter norrut via Tingsvägen och Landvettervägen mot E20. Trafikalstringen i korsningen Tingsvägen - Vägkrönet är ca 1470 fordon per dygn vilket motsvarar ca 177 fordon i maxtimmen. Till Partillemotet alstras ca 1000 fordon per dygn vilket motsvarar ca 120 fordon i maxtimmen, dvs. 2 fordon per minut. Den procentuella ökningen av trafik utmed Landvettervägen ligger mellan 5 och 8 procent under maxtimmen.

Sociala konsekvenser

Partille kommun strävar efter en hållbar utveckling, ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Den sociala aspekten av hållbarhet i den fysiska planeringen innebär bland annat att det skall finnas bostäder som passar olika hushållskonstellationer och inkomstgrupper, att miljön skall uppmuntra till möten mellan olika människor, att handel, arbetsplatser och annan service skall finnas tillgängligt och inom räckhåll från bostäder samt att den offentliga miljön skall vara trygg och stimulerande att vistas i.

Detaljplanens sociala konsekvenser har analyserats av en grupp inom samhällsbyggnadsförvaltningen med hjälp av en matris som tagits fram av kommunens folkhälsosamordnare. Resultatet sammanfattas nedan. Utgångspunkt har varit detaljplanens fyra mål:

Åldersöverskridande Gökegård

Planen föreslår en blandning av friliggande villor, radhus och flerbostadshus i form av både eget ägande, bostadsrätter och hyresrätter. Eftersom Öjersjö i dag stort sett består av friliggande villor bidrar detta till en större variation av boendemöjligheter, nya målgrupper i olika åldrar och livsfaser kan få möjlighet att flytta till området vilket i sin tur bidrar till en mindre segregerad miljö i Öjersjö och större chans till åldersintegrering.

Det har under planarbetet diskuterats möjligheten att förlägga ett trygghetsboende inom området, i Partillebos planerade bebyggelse med närhet till torg, mataffär och busshållplats men även till rekreation. Ett trygghetsboende skulle ytterligare bidra till en blandning av boende i området och ge möjligheten att bo kvar i området sent i livet.

Mötesplatser för generationsöverskridande möten och socialt liv, platser som utformas utifrån hela befolkningens behov skapar möjligheter till möten utan generationsgränser. Genom att de mötesplatser som tillskapas i Gökegård ges flera olika sorters innehåll och karaktär möjliggörs vistelse och aktivitet utan åldersgräns. Lekredskap för olika åldrar och bänkar placerade i korsande stråk och i närheten av målpunkter såsom mataffären bidrar till detta.

Sociala Gökegård

Flera mötesplatser med olika karaktär och innehåll tillskapas: Torget och den tillfälliga parken bredvid mataffären, fornlämningsområdet, naturlekplatsen och stråket ner till Kåsjön men även den gemensamma innergården eller gatan utanför huset.

Exploateringsgraden i Gökegård är något högre än i kringliggande områden, speciellt kring torget och mataffären. Det bidrar till ett ökat flöde av människor i området. Genom att torget ges belysning, sittplatser och mindre lekskulpturer tillskapas en mötesplats i all enkelhet, en plats att stanna upp vid. Ytterligare verksamheter runt torget såsom ett café skulle bidra till denna utveckling.

En naturlekplats centralt i området vid foten av befintlig stig till Kåsjön blir en samlingspunkt i området med hög potential.

Gökegård united

Strukturen i Gökegård ger möjlighet till en sammanlänkning med

omkringliggande områden och byggs där infrastruktur med förskola och skola redan finns. En byggrätt för ny förskola/skola finns öster om planområdet, för att kunna täcka framtida behov. Genom att planera för mataffär och möjliggöra för annan kommersiell service kompletteras utbudet för att underlätta människors vardagsliv. Stora delar av befintlig och tillkommande bebyggelse hamnar inom gång- och cykelavstånd till mataffären.

Utmed Gökegårdsvägen löper en gång- och cykelväg som möjliggör att ta sig vidare till befintliga bostadsområden i öster. En framtida möjlig GC-anslutning västerut, till den så kallade Stans väg, har lämnats i planområdets västra del. Även utmed Nya Öjersjövägen planeras ett cykelstråk förbi planområdet. Söder om planområdet, utmed Nya Öjersjövägen, finns en trång passage där kommunen bör hitta en lösning för att gång- och cykelstråket ska kunna fortsätta vidare söderut.

Gång och cykeltrafikanter är prioriterade inom området. Gaturummens bredd har valts med tanke på att hastigheterna ska hållas nere och på så sätt inbjuda till lek även i gaturummet. Bygatans sektion har gjorts extra smal och med en böjd sträckning. Cykelparkering ska finnas vid busshållplats och i anslutning till torget. Det ska vara enkelt att ta sig till mataffär och busshållplats med cykel.

Naturliga Gökegård

Naturen ligger runt knuten med möjlighet för alla åldrar att enkelt uppleva den. Friluftslivet i närområdet är mycket utvecklat, med leder, spår och stigar. Tillgängligheten till naturen möjliggörs genom ett samspel mellan människans villkor och naturens. Ingen belyst och belagd gångväg kommer att anläggas i det värdefulla naturområdet vilket hade varit önskvärt ur ett tillgänglighetsperspektiv, men stigar och spänger hjälper människor ner till sjön.

Rekommendationer för utbyggnaden

- Underlätta för rekreation inom området med perspektivet 0-100 år. Naturlekplatsen kan rymma ett leklandskap med naturutegym och aktivitetsredskap som stimulerar alla åldrar och uppmuntrar till social kontakt och möten över generationsgränser.
- Utforma området med hänsyn till alla åldrar och tillgänglighet för personer med funktionsvariationer.
- Att göra stråk intressanta och trevliga att använda, till exempel med hjälp av belysning och grönska, stärker stråkens sammanlänkande effekt.
- Utforma gång- och cykelbanor så att dessa uppmuntrar till ett socialt liv och aktiv transport inom och utanför området.
- Ta hänsyn till de oskyddade trafikanterna vid projektering av gaturummen, för att uppnå en trygg trafikmiljö och för att kompensera för att höjderna har längre till hållplats för kollektivtrafik än 400 meter.
- Utforma de mindre gatorna för att möjliggöra lek och social samvaro. Tänk på att trafikmiljön utformas säkert.
- Utforma södra infarten på ett välkomnande sätt som signalerar låg hastighet.
- Utforma gårdar och grönområden så att dessa inbjuder till lek, rörelse och fysisk aktivitet.

- Lyft fram kulturvärdena genom skyltar och kommunikation.
- Följ upp hur det blev i verkligheten. De sociala konsekvenserna kan utläsas bäst över tid och först när området är utbyggt och utvecklat.

Barnperspektivet

Trygghet och säkerhet för rörelsefrihet

Forskning visar att barn som har mindre än 500 meter till en lekplats eller grönområden rör sig i större utsträckning än andra. Barn behöver grönområden och utemiljöer som stimulerar till lek och rörelse, därför behöver gårdar och närmiljö vara utformade på ett sådant sätt så att de uppmuntrar till aktivitet.

Möjlighet till lek på bilfria platser, sammanhängande gång- och cykelstråk främjar barns rörelse. Barn har behov av att ta sig till viktiga mål som skola, kompisar och fritidsaktiviteter på ett tryggt sätt.

All bebyggelse inom planområdet får en direkt närhet till natur av skiftande karaktär och med höga värden. Ur ett barnperspektiv är det mycket positivt med en ökad möjlighet till lek och rörelse, utforskning och självständighet. Naturlekplatsen blir en central samlingspunkt.

Närhet till aktivitet har stor betydelse för hur barn- och unga rör sig. Föreningsliv och föreningslokaler är en positiv mötesplats för befolkningen, en verksamhet som skapar trygghet, stabilitet och gemenskap. Därför måste det finnas möjligheter till föreningslokaler där barn och ungdomar bor.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande bedöms positiva då det är många bostäder som byggs i området. Kommunens investering i nya gator avses täckas av exploateringsbidrag från exploatörerna.

Utöver kostnader för byggnation och anläggningar inom kvartersmark får exploatörer och fastighetsägare följande kostnader vid planens genomförande:

Plan- och bygglovs kostnader

Plankostnader regleras i avtal med exploatörer. För enskilda fastighetsägare som erhåller ytterligare byggrätt inom sin fastighet genom detaljplanen tas planavgift ut i anslutning till att bygglov beviljas enligt gällande taxa. Bygglovsavgift tas ut av kommunen vid bygglovsprövningen enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Exploateringsbidrag för allmän platsmark

Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av lokalgator m.m. inom allmän plats (gatukostnad) regleras i exploaterings- och marktilldelningsavtal. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas mellan alla exploatörer och fastighetsägare inom planområdet. Fördelningen sker utifrån den byggrätt som erhålls genom detaljplanen.

VA

VA-anläggningar byggs ut av kommunen som tar ut VA-anläggningsavgift då förbindelsepunkten är utbyggd. VA-anläggningsavgiften beräknas utifrån vid aktuell tidpunkt gällande VA-taxa.

El och fiber

Utbyggnad av elnätet i området ombesörjs av Partille Energi Nät AB som täcker sina kostnader genom anläggningsavgifter till respektive fastighetsägare/exploatör.

Skanova kommer att bygga ut sitt fibernät i området i enlighet med projektet *Fiber 100%* i Partille.

Förrättningskostnader

Kommunen ansvarar för att fördela förrättningskostnader som är kopplade till lantmäteriatgärder för den allmänna platsmarken. Dessa kostnader ingår i den totala exploateringskostnaden för utbyggnad av allmän plats och fördelningsprinciper regleras i exploaterings- och marktilldelningsavtalen.

Kommunen (VA-kollektivet) ansvarar för kostnader för bildande av ledningsrätt för kommunens VA-anläggningar.

Förrättningskostnader för lantmäteriatgärder inom kvartersmark bekostas av respektive exploatör/fastighetsägare.

Markförvärv

JM AB, Coop Väst Ekonomisk förening, PartilleBo AB samt fastighetsägare till Öjersjö 2:4, 2:17 och 2:20 ska av kommunen förvärva kvartersmark inom planområdet.

Kommunens kostnader och intäkter

Kommunen har för genomförandet av denna plan stora kostnader för utbyggnad av allmän plats och VA. Den största delen av utbyggnadskostnader för allmän plats täcks av exploateringsbidrag från exploatörer och fastighetsägare inom planområdet. Kommunen (VA-kollektivet) ansvarar för kostnader för utbyggnad av VA-anläggningar, vilka bedöms täckas av de anläggningsavgifter som kan tas ut för nya VA-anslutningar.

Kommunen får ökade drifts- och underhållskostnader för allmän plats och VA-anläggningar.

Kommunen får intäkter vid försäljning av villatomter, samt mark till exploatörer.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning inom allmän platsmark

Kommunen äger delar av den allmänna platsmarken inom planområdet. Den mark kommunen inte äger som planläggs som allmän plats kommer genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. För exploatörerna och fastighetsägarna kommer avstående av allmän platsmark att regleras i överenskommelser om fastighetsbildning m.m. I det fall där privat fastighetsägare äger mark som i detaljplan är avsedd för allmän platsmark kommer kommunen i första hand att försöka träffa frivillig överenskommelse. Se tabell nedan där berörda fastigheter framgår.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Kvartersmarken ska indelas i fastigheter för ändamålen bostäder, centrum samt eventuellt tekniska anläggningar. Fastigheter för

transformatorstation överläts genom köpeavtal alternativt upplåts med ledningsrätt till Partille Energi Nät AB. Den mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark för bostadsbebyggelse finns till störst del i respektive exploatörs ägo eller så finns avtal som ger rätt till marken vid laga kraftvunnen detaljplan.

För att skapa en lämplig fastighetsindelning enligt detaljplanen ska mark överföras mellan fastigheter. Avsikten är att frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering ska träffas.

Fastighetsbildningar ska stämma överens med detaljplanen och är en förutsättning vid handläggande av bygglov. Det är respektive fastighetsägares ansvar att ansöka om fastighetsbildning.

I detaljplanens sydöstra del, centrumdelen, kommer mark att regleras mellan de tre fastigheterna genom avtal som tas fram innan detaljplanens antagande. Mark ska regleras från JM AB:s fastighet Öjersjö 2:22 och Partillebo AB:s fastighet Öjersjö 4:6 till kommunens fastighet Öjersjö 4:5 så att en ny fastighet kan bildas för den mark som planläggs för centrum användning (C).

I detaljplanens nordöstra del avser kommunen sälja del av Öjersjö 2:3 genom fastighetsreglering till Öjersjö 2:16 som säljs till Partillebo AB genom avtal som tecknas innan detaljplanens antagande.

Flera fastighetsregleringar krävs för planens genomförande, se tabell nedan.

Ledningsrätter

Ledningsrätter upprättas för högspänningsledningar inom allmän platsmark. Ledningsrätt för befintlig transformatorstation och ledningar som vid byggnation sätts ur drift upphör. Kommunen har för avsikt att teckna avtal med Partille Energi Nät AB gällande ledningsrätter.

Inom plankartans u-områden avser kommunen söka ledningsrätt för VA-anläggningar.

Nyttjanderätt

Tecknat nyttjanderättsavtal avseende enskild avloppsanläggning förlagd inom kommunens mark som planläggs som allmän plats, NATUR kommer att sägas upp. Nyttjanderätten belastar den kommunägda fastigheten Öjersjö 2:3.

Servitut

En del fastigheter inom planområdet har, genom servitut, rätt att nyttja annan fastighetsägares mark för väg och VA-anläggningar. Med anledning av att kommunala gator och VA byggs ut, har de fastighetsägare som är belastade med servitutsrätter för avsikt att ansöka till Lantmäterimyndigheten om upphörande av servitut. Flera markområden som berörs av rättigheterna är planlagda för ny bebyggelse eller allmän plats.

Ändringar av särskilda rättigheter kommer att ske genom att i första hand träffa avtal med berörda rättighetsinnehavare och vid behov lösa rättigheten genom lantmäteriförrättning.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning som berör allmän platsmark hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Infarten för Öjersjö ga:8 vid Tjärnvägen påverkas där en del av gemensamhetsanläggningen kommer att behöva tas bort ur anläggningen för att bli en del av den kommunala gatuanläggningen.

Planförslaget ger möjligheter att uppföra parkeringar, gårdar, dagvattenanläggningar m.m. som gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att berörda fastighetsägare gemensamt ansvarar för anläggande samt drift och underhåll.

Planbestämmelsen ”g” finns på östra höjden där blivande fastigheter för småhus ska ingå i en gemensamhetsanläggning för gemensam grönyta. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att skapa en tillgänglig gårdsyta för småhusen vars tomter inte möjliggör trädgårdsyta på grund av terrängen. Fastigheternas andel i kostnaden för anläggande samt drift och underhåll kommer då att fastställas i lantmäteriförrättning vid bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet:

Fastighet	Fastighetsrättsliga åtgärder	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Öjersjö 2:4	Del av kommunens fastighet Öjersjö 2:3 och s:38 ska regleras till Öjersjö 2:4 så fastigheten omfattar all kvartersmark fram till Gökegårdsvägen.	Exploateringsavtal Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.	VA-anslutningsavgift Plan- och bygglovsavgifter Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatu-kostnad). Kostnad för mark vid fastighetsreglering.

Fastighet	Fastighetsrättsliga åtgärder	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Öjersjö 2:5	<p>Del av Öjersjö 2:5 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 2:2.</p> <p>Del av Öjersjö 2:5 ska regleras till Öjersjö 2:22 (eller blivande nya småhusfastigheter öster om lokalgatan).</p> <p>Del av Öjersjö 2:22 ska regleras till Öjersjö 2:5.</p> <p>Planen möjliggör att 4 nya fastigheter kan avstyckas från Öjersjö 2:5.</p> <p>4 officialservitut som belastar Öjersjö 2:22 och 2:2 avseende avlopp, brunn, väg och bad- och båtplats ska upphöra att gälla.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p> <p>Ersättning för markåtkomst från kommunen.</p>
Öjersjö 2:6, Öjersjö 2:8-15, Öjersjö 2:22 (JM AB)	<p>Delar av Öjersjö 2:6, 2:8-13 och 2:22 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 2:2.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>
Öjersjö 2:7	<p>Planen möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas från Öjersjö 2:7.</p>	<p>Nyttjanderättsavtal avseende enskild avloppsanläggning förlagd inom kommunens fastighet Öjersjö 2:3 kommer att sägas upp.</p> <p>Exploateringsavtal</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>

Fastighet	Fastighetsrättsliga åtgärder	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Öjersjö 2:17	<p>Del av kommunens fastighet Öjersjö 2:3 kan regleras till Öjersjö 2:17 så fastigheten omfattar all kvartersmark fram till lokalgatan. Om inte fastighetsreglering sker ansvarar fastighetsägaren för att servitut för väg över kommunens mark tecknas och att infart anläggs.</p> <p>Planen möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas från Öjersjö 2:17.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p> <p>Kostnad för mark vid fastighetsreglering.</p>
Öjersjö 2:18	<p>Delar av Öjersjö 2:21 ska regleras till Öjersjö 2:18 så att fastigheten har tillfart till Gökegårdsvägen.</p> <p>Planen möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas från Öjersjö 2:18.</p> <p>Den norra avstyckningslotten får sin tillfart genom servitutsrätt eller en gemensamhetsanläggning för väg mot lokalgatan på östra höjden.</p>	<p>Exploateringsavtal</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>
Öjersjö 2:19	<p>Del av Öjersjö 2:22 ska regleras till Öjersjö 2:19 så fastigheten omfattar all kvartersmark fram till lokalgatan.</p> <p>Planen möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas från Öjersjö 2:19.</p> <p>Avtalsservitut som belastar Öjersjö 2:22 avseende avlopp och väg ska upphöra att gälla.</p>	<p>Exploateringsavtal</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>

Fastighet	Fastighetsrättsliga åtgärder	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Öjersjö 2:20	<p>Del av kommunens fastighet Öjersjö 2:3 kan regleras till Öjersjö 2:20 så fastigheten omfattar all kvartersmark fram till lokalgatan. Om inte fastighetsreglering sker ansvarar fastighetsägaren för att servitut för väg över kommunens mark tecknas och att infart anläggs.</p> <p>Planen möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas från Öjersjö 2:20.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p> <p>Kostnad för mark vid fastighetsreglering.</p>
Öjersjö 2:21, Öjersjö 4:17 (avses förvärfvas av Bonava Sverige AB)	<p>Delar av Öjersjö 2:12 och 4:17 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 2:2.</p> <p>Delar av Öjersjö 2:21 kan regleras till Öjersjö 2:18 och 2:23-24 för att möjliggöra bildandet av nya fastigheter.</p> <p>Från Öjersjö 2:21 kommer avstyckning ske av småhusfastigheter.</p> <p>Från Öjersjö 4:17 kommer avstyckning ske av radhusfastigheter söder om lokalgatan.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>

Fastighet	Fastighetsrättsliga åtgärder	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Öjersjö 2:23	<p>Del av Öjersjö 2:23 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 2:2.</p> <p>Del av Öjersjö 2:21 kan regleras till Öjersjö 2:23 för att möjliggöra avstyckning av två nya fastigheter. Den norra nya fastigheten får sin tillfart genom servitutsrätt eller en gemensamhetsanläggning för väg mot lokalgatan på östra höjden.</p> <p>Officialservitut som belastar Öjersjö 2:21 avseende avlopp och vatten ska upphöra att gälla.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p> <p>Ersättning för markåtkomst från kommunen.</p>
Öjersjö 2:24	<p>Planen möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas från Öjersjö 2:24.</p> <p>Del av Öjersjö 2:21 kan regleras till Öjersjö 2:24.</p>	Exploateringsavtal	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter vid nyttjande av tillkommande byggrätt.</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>
Öjersjö 2:25	Del av kommunens fastighet Öjersjö s:38 ska regleras till Öjersjö 2:25 så att fastigheten omfattar all kvartermark fram till lokalgatan.	Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.	VA-anslutningsavgift

Fastighet	Fastighetsrättsliga åtgärder	Avtal som tecknas	Ekonomiska konsekvenser
Öjersjö 4:6 (PartilleBo AB)	<p>Del av Öjersjö 4:6 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 2:2.</p> <p>Markregleringar mellan Öjersjö 4:6, 2:22 och kommunens fastighet Öjersjö 4:5 kommer att ske för att genomföra planen.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p> <p>Ersättning för markåtkomst från kommunen.</p>
Öjersjö 16:1 (Skanska och HSB)	<p>Del av Öjersjö 16:1 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 2:2.</p> <p>Inom plankartans u-områden avser kommunen söka ledningsrätt för VA-anläggningar.</p> <p>Från Öjersjö 16:1 kommer avstyckning ske av småhusfastigheter m.m.</p>	<p>Exploateringsavtal</p> <p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>VA-anslutningsavgift</p> <p>Plan- och bygglovsavgifter</p> <p>Exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmän plats gata (gatukostnad).</p>
Öjersjö 5:15	<p>Del av Öjersjö 5:15 som planläggs som allmän plats ska regleras till kommunens fastighet Öjersjö 4:5, för vilket en överenskommelse om fastighetsbildning ska tecknas mellan fastighetsägare och kommunen.</p>	<p>Överenskommelse om fastighetsbildning m.m.</p>	<p>Ersättning för markåtkomst från kommunen.</p>

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp på Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Johanna Kirudd
Tf. planeringschef

Karin Jern
Planarkitekt

Frida Källman
Planarkitekt