



Antagen av KF 16 oktober 2012
Laga kraft 10 september 2014

PLANBESKRIVNING 2012-08-28
NORMALT PLANFÖRFARANDE
(ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för bostäder i Hultet, södra delen, Öjersjö Partille kommun, Västra Götalands län



PARTILLE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

INNEHÅLL

1. PLANHANDLINGAR

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Markägoförhållanden

Vatten och grund

Fiske och bryggor

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

Detaljplaner

Program

Härryda kommun

Bostadsbyggnadsprogram

Riksintresse

Strandskydd

Fiskevårdsplan

Avvägning enligt PBL och miljöbalken

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läget i regionen

K2020

Mark, vatten och vegetation

Geotekniska förhållanden

Fornlämningar

Bebyggelseutvecklingen i Öjersjö och inom planområdet

Lek och rekreation

Offentlig och kommersiell service



Trafik, parkering
Gång- och cykeltrafik
Kollektivtrafik
Befintlig teknisk försörjning

7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Avgränsning av planområdet
Planens innehåll och sammansättning
Natur
Vattenområde
Bebyggelse
Gestaltungsprinciper
Tillgänglighet och säkerhet
Trafik, parkering, gång- och cykelvägar
Reservat för framtida lokalgata
Grundläggning och markarbeten
Teknisk försörjning

8. KONSEKVENSER

Allmänt
Naturmiljö
Friluftsliv
Strandskydd, vattenverksamhet
Landskapsbild
Störningar

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande
Bygglovbefrielse

10. MEDVERKANDE



1. PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000, skala 1:2000 dat 2012-08-28
- Illustrationskarta i skala 1:1000, skala 1:2000 dat 2012-08-28
- Planbeskrivning (denna handling) dat 2012-08-28
- Genomförandebeskrivning dat 2012-08-28

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

- Utlåtande över utställning 2 dat 2012-08-28
- Utlåtande över utställning 1
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Skötselplan
- Tekniska utredningar till detaljplan för bostäder i Hultet, södra delen, Norconsult AB daterade 2010-11-23, reviderade 2012-02-28 består av: Geoteknisk utredning, VA- och Dagvattenutredning, Bullerutredning

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är ursprungligen utbyggt som ett fritidshusområde med mycket stora tomter. Del av området består av naturmark. Området har med tiden permanentats men saknar kommunalt vatten- och avlopp. En ny detaljplan behövs för att styra bebyggelseutvecklingen eftersom området är utsatt för stort bebyggelsestryck. Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt VA och gator byggs ut, åstadkomma en betydligt tätare bebyggelsestruktur som ger ett större befolkningsunderlag till kollektivtrafik, handel och övrig lokal service i Öjersjö. Ett annat syfte med detaljplanen är att förbättra och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Lilla Hålsjön och området närmast sjön. Ett trafikreservat för lokalgata ger möjlighet till en förbindelse söderut till Härryda kommun i framtiden.

Inom planområdet ryms 26 tomter för friliggande enbostadshus och en grupp med ca 24 småhus i ett till två plan på mindre tomter.

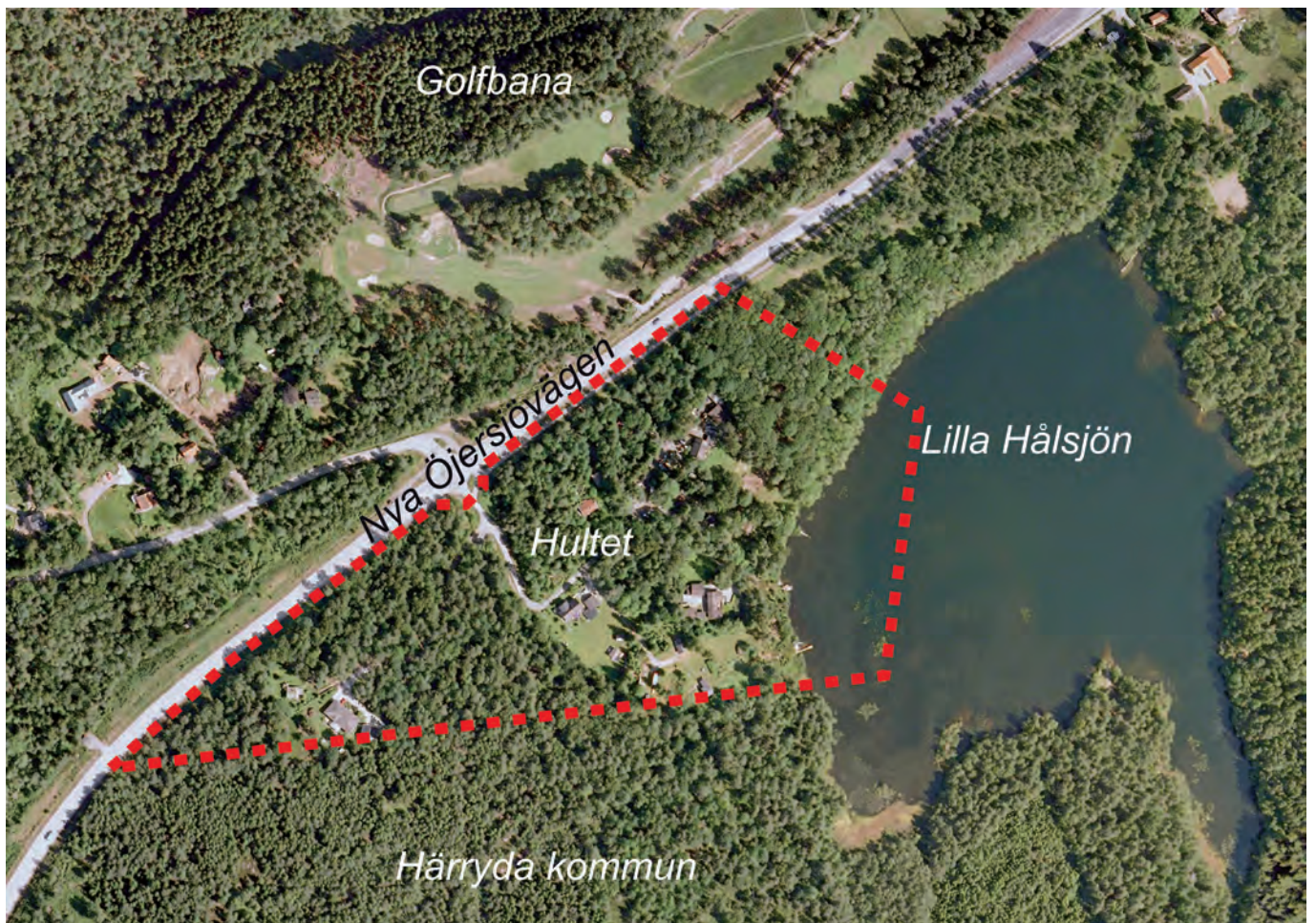
4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Planområdet ligger i kommunens sydvästra hörn i kommundelen Öjersjö. Det gränsar till Nya Öjersjövägen i norr, betesmark i öster, Lilla Hålsjön i söder samt kommungränsen mot Härryda kommun i väster. För exakta gränser, se plankartan. Avståndet till Partille centrum är 10 kilometer, avståndet till centrala Göteborg är 13 kilometer.

Markägoförhållanden

Planområdets areal är ca 71 000 m². De avstyckade bostadsfastigheterna har enskilda ägare. Hultet 1:11 ägs av Derome Mark och Bostad AB. Övrig mark ägs av Partille kommun.



Planområdets läge och ungefärlig avgränsning

Vatten och grund

En utredning angående vatten och grund i Hulttjärn, Stora och Lilla Brastjärn, Stora och Lilla Hålsjön har gjorts av GF Konsult AB 1996-04-11. För Lilla Hålsjön gäller att fastigheterna Hultet 1:4, 1:6 och 1:11 äger del i vatten och grund. Hultet 1:11 har erhållit stamfastighetens (1:2) hela vattenområde.

Fiske och bryggor

På uppdrag av Partille kommun utförde i slutet på 1960-talet dåvarande distriktslantmätaren en utredning rörande fisket inom Partille socken belägna sjöar och tjärnar. Utredningen redovisade att fisket i Lilla Hålsjön är samfällt för Hultet 1:3, 1:10 och 1:11. För Hultet 1:10 och 1:11 inskränkes dock rätten i den mån fisket redan disponerats till lägenheterna Hultet 1:4 och 1:6. Efter fastighetsreglering mm är fisket idag samfällt för Hultet 1:3, 1:37 och 2:1 inom Partille kommun. Lilla Hålsjön omfattas dock av Mölndalsåns fiskevårdsområdeförening, som reglerar fisket. Ett par bryggor finns anlagda vid sjön.

Bryggorna nedanför Hultet 1:15 och 1:16 är oreglerade, ingen av fastigheterna är avstyckade med strand eller har något officialservitut för bryggga.

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

Översiktsplan för Partille kommun, ÖP 05, antagen av kommunfullmäktige 2006, anges områdets användning som bostäder och service. Översiktsplan för Öjersjö antogs av kommunfullmäktige 1999,

planen anger att markanvändningen inom planområdet ska vara bostäder, bostadskomplement och naturområde. Detaljplanen följer inriktningen i dessa översiktliga planer.

Detaljplaner

Områdesbestämmelser, som vann laga kraft 1996, gäller för del av området. Ny detaljplan innebär att områdesbestämmelserna slutar gälla inom planområdet. Några hus omfattas av bestämmelserna som innebär att fritidshus, i avvaktan på detaljplan, inte får byggas till. En tidigare byggnadsplan för fritidshus upphävdes av kommunfullmäktige 1995. Syftet med upphävandet var att förhindra ytterligare fritidshusbebyggelse, som skulle kunna låsa planeringsförutsättningarna och minska möjligheterna att åstadkomma tätortsbebyggelse. Syftet med områdesbestämmelserna var att förhindra ny bebyggelse som kunde försvåra kommande planläggning och bidra till att avloppssituationen inom området förvärras.

Planområdet gränsar till detaljplan för bostäder i Hultet, norra delen, som vann laga kraft i mars 2011.

Program

Detaljplanen har inte föregåtts av program. Översiktsplanen för Öjersjö bedöms vara tillräckligt omfattande och tydlig för att direkt utgöra grund för detaljplan.

Härryda kommun

Gällande översiktsplan för Härryda kommun är antagen av kommunfullmäktige 2002-01-21. Arbete pågår med en ny översiktsplan, utställning har hållits. I utställningsförslaget föreslås bostadsutbyggnad på kort sikt söder/sydväst om Lilla Hålsjön.

Bostadsbyggnadsprogram

Bostadsbyggnadsprogram för Partille kommun 2009-2012, antaget av kommunfullmäktige 2009-05-26 anger möjlig byggstart till år 2011 för Hultet södra delen.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Strandskydd

Beslut om strandskydd togs av länsstyrelsen 1999-09-29. Syftet med strandskydd är att trygga förutsättningarna för friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskydd gäller för del av Hultet 1:2 vid Lilla Hålsjön, den del som är belägen öster om Hultet 1:15 och 1:16. Hultet 1:11 omfattas också av strandskydd.

Fiskevårdsplan

Kommunstyrelsen har godkänt en fiskevårdsplan 2000-03-08 för Mölndalsåns vattensystem. Lilla Hålsjön ligger inom Mölndalsåns avrinningsområde. Planen ska utgöra underlag för framtida ställningstaganden; bl a bevaka, vid planering av bostadsområdena i Öjersjö, att hänsyn tas till fisket och tillgängligheten till sjöarna. Eventuella gångvägar (och stigar) i närheten av vatten bör också planeras så att en för fisk och kräftor lämplig strandvegetation kan bibehållas.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Ny bostadsbebyggelse inom området bedöms överensstämma med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden i 3:e kapitlet. Området omfattas inte av bestämmelserna enligt 4:e kapitlet. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5:e kapitlet överskrids. En behovsbedömning, daterad 2007-03-19 har genomförts för att bedöma om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras. Bedömningen är att planen inte kan antas medföra en

betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med MKB ej krävs.

Stora och Lilla Hålsjön omfattas inte av ramdirektivet för vatten som separata vattenförekomster och är således inte statusklassificerade med en beslutad miljö kvalitetsnorm (MKN). Däremot avvattnas sjöarna till Mölndalsån och Rådasjön som omfattas av MKN. Statusen och MKN är satt till god för både för kemisk och ekologisk status för båda vattenförekomsterna.

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läget i regionen

Hultet ligger i den västra delen av Öjersjö och det tar ungefär lika lång tid att ta sig till Partille centrum som till centrala Göteborg. Öjersjö är attraktiv som boendemiljö med sin närhet till naturområden samtidigt som göteborgsregionens utbud vad gäller service, arbetsmarknad, utbildning mm finns inom nära pendlingsavstånd.

K2020

K2020 är ett samverkansprojekt med syfte att skapa en gemensam framtidsbild som underlag för planering och beslut som leder till att kollektivtrafikens andel av resandet ökar till 40 % år 2025. För att underlätta omstigning mellan busslinjerna 511, 513 och 516 kompletterades bussgatan vid Brasebacken 2012 med ett körfält för att möjliggöra möte. Det kan bli aktuellt att bygga pendelparkeringar. Vid knutpunkter/bytespunkter och större hållplatser finns det behov av högklassiga cykelparkeringsanläggningar. Västtrafik har planer på att öka turtätheten på linje 513 genom att införa 10-minuterstrafik.

Mark, vatten och vegetation

I den västra delen av planområdet finns ett höjdparti med berg i, eller nästan i dagen. Öster om höjdpartiet sluttar marken ner mot Lilla Hålsjön. I sluttningen består marken av berghällar. Resterande del sluttar mot sydväst.

Utmed gränsen mellan Hultet 1:6 och 1:11 finns en äldre stenmur utmed en sträcka. Stenmuren bedöms vara biotopskyddad.

I Stora och Lilla Hålsjön finns ett ursprungligt bestånd med flodkräfta. Flodkräftan är rödlistad med statusen akut hotad. Flodkräftan är hotad pga kräftpest som introducerats i Sverige genom utsättning av signalkräfta. Kräftpest finns inom Mölndalsåns avrinningsområde men än så länge har smittan inte nått Stora och Lilla Hålsjön. Provfiske och analys sker regelbundet i Fiskevårdsområdets regi. För att stärka beståndet med flodkräfta i sjön har det under en 3-årstid (2008-2010) genomförts stödutsättningar med bidrag från Partille och Härryda kommun. Idag råder kräftfiskeförbud i både Stora och Lilla Hålsjön.

Geotekniska förhållanden

Fält- och laboratorieundersökningar till underlag för gatu- och VA-projektering inom området har utförts i oktober 2010. Dessa undersökningar har använts som underlag för planen. Vidare har sonderingar för bedömning av bergfritt djup utförts utmed alla projekterade gator och VA-ledningar. Norconsult AB (dåvarande GF Konsult AB) har tidigare utfört geotekniska undersökningar inom nu aktuellt område ("Geoteknisk undersökning: Bergförhållanden" daterad 2008-06-18, "Geoteknisk undersökning: PM beträffande detaljplan" daterad 2002-19-19). Den geotekniska utredningen ingår i den samlade tekniska utredningen.

Markytans nivåer varierar inom området mellan ca +122 m och +143 m. Som högst är marken i områdets sydvästra del och som lägst i anslutning till Hålsjöarna. De naturliga jordlagren utgörs under det



organiska ytjordskiktet av relativt fast lagrat friktionsmaterial bestående av i huvudsak sandmorän med siltinblandning.

I sydöstra delen av planområdet, i anslutning till Lilla Hålsjön, finns ett område med torv. Området ligger i huvudsak utanför planområdet. Torvmäktigheterna varierar här mellan ca 0,5 och 1,0 m. Ca 0,5 m torv och gyttja har vid sonderingarna även påträffats vid sondering för gata i områdets västra del. Torvens naturliga vattenkvot uppmättes till ca 120 % och gyttjans vattenkvot uppmättes till 375 %.

Jordmäktigheterna inom planområdet är mycket begränsade och understiger i huvudsak 1 m, i enstaka punkter har djup till fast botten uppmätts till ca 2 m. Större jordmäktigheter har påträffats i områdets östra delar och största uppmätta djup är 5,7 m längst i öster. Berget går i eller nära i dagen inom stora delar av området. Vattenytan i provtagningshålerna har noterats på mellan ca 0 m och 1 m djup under markytan. I torvmossen i sydost står vattenytan vid undersökningstillfället i princip i nivå med markytan.

Eftersom berget går i eller nära i dagen inom huvuddelen av planområdet bedöms det ej råda någon risk för stabilitetsproblem inom området. Exploatering av området bedöms ej försämra områdets stabilitet.

Enligt tidigare utförd undersökning bedöms det ej råda någon risk för bergras/blocknedfall inom planområdet.

Enligt tidigare utförd markradonundersökning inom planområdet (GF 2002-19-19) klassas området som normalradonmark.

Fornlämningar

Enligt uppgift från kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen finns inga kända fornlämningar i området.

Bebyggelseutvecklingen i Öjersjö och inom planområdet

Bebyggelsen i Öjersjö bestod ursprungligen av ett antal mindre gårdar längs vägen. Öster om Lilla Hålsjön, omedelbart söder om Nya Öjersjövägen ligger Hultet Nedergård och Sjöatorp. Gården är bostad och torpet är i dag föreningsgård. Redan på 1800-talet förekom sommarbostäder i Öjersjö. I slutet av 1920-talet började man i större omfattning avstycka och sälja fritidshustomter i Öjersjö.

I dag består bebyggelsen av villor och fritidshus på stora tomter. Det finns 8 avstyckade tomter/fastigheter inom planområdet, varav 5 är bebyggda med hus för helårsboende. En tomt är obebyggd.

Lek och rekreation

Området är omgivet av stora natur- och friluftsområden med Delsjöområdet i väster och Knipeflågsbergen i nordväst, båda skyddade som naturreservat. I norr finns Kåsjöns friluftsområde och i söder, i Härryda kommun, betecknas angränsande mark som värdefullt naturområde i översiktsplanen. I anslutning till området finns också möjligheter till fritidsaktiviteter på Partille golfbana, på idrottsområdet vid Brearemossen i östra Öjersjö och i idrottshallen tillhörande skolan Öjersjö Brunn. Badmöjlighet finns i bl a Lilla Hålsjön.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig service. Inom planområdet Hultet, norra delen finns ett område för skoländamål, syftet är att reservera en tomt för förskola. Skolan Öjersjö Brunn med särskola ligger ca tre kilometer österut och har barn i förskoleklass till årskurs 9. Inom skolområdet finns även en idrotts-hall. I anslutning till skolan finns förskola.

Vid Öjersjö centrum på ca 3,5 kilometers avstånd finns förutom skola, särskola och barnomsorg även öppen förskola, fritidsgård, fritidshem och fritidsklubbsverksamhet samt barnavårdscentral och distrikts-sköterskemottagning. Skolan Öjersjö Storegård, har barn från 1 till 16 år.

Närbutik och en pizzeria finns i Öjersjö centrum. Annan kommersiell service finns i Furulund och Partille centrum samt i Mölnlycke.

Trafik, parkering

Nya Öjersjövägen har god standard, tillåten hastighet är 70 km/h. Korsningen Nya Öjersjövägen-Lindbackevägen-Ekedungen byggs om och utformas som en cirkulationsplats i enlighet med detaljplanen för Hultet, norra delen. Hastigheten sänks till 50 km/h nära kommungränsen. Öster om rondellen minskas körbanans bredd för att få ned hastigheten och ge gatan en karaktär som bättre passar in i landskapet.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns utbyggd utefter Nya Öjersjövägen. Skolorna i Öjersjö nås via gc-väg.

Kollektivtrafik

Området har goda bussförbindelser med centrala Partille och Göteborg. Nya busshållplatser har byggts i samband med cirkulationsplatsen. Restiden till Korsvägen i Göteborg är 10-15 minuter och till Heden ca 20 minuter via riksväg 40. Vid högtrafik går bussar kvartstrafik. Västtrafik har planer på att införa 10-minuterstrafik på linje 513. Restiden till Partille centrum är 20-25 minuter. Via bussterminalen i Partille centrum nås med byte övriga kommundelar. Linje 516 trafikerar sträckan Partille-Mölnlycke bussterminal under vardagar.

Skolskjutsar

Skolskjuts hämtar och lämnar i dag barn i området till skolorna Öjersjö Brunn och Storegården.

Befintlig teknisk försörjning

Dricksvatten

I planområdet utvinns idag dricksvatten från enskilda vattentäkter. Vid utbyggnad enligt planen kommer hela området att anslutas till kommunalt vatten. Huvudledning finns längs med Nya Öjersjövägen.

Strax norr om kommungränsen till Härryda finns en befintlig tryckreduceringsstation som permanent reducerar vattentrycket från Partille till Härryda kommun. Vattenledningen kan vid behov ge Partille reservvattenförsörjning.

Spillvatten

Huvudledning för spillvatten finns utbyggd längs Nya Öjersjövägen. Ledningen ansluts till det regionala spillvattensystemet till Ryaverken i Göteborg med havet som slutlig recipient. Det regionala systemet är storskaligt men bedöms som kretsloppsanpassat. Ryaverken har omfattande energi- och näringsåtervinning.

Spillvattnet tas idag om hand i enskilda anläggningar i planområdet. Dessa kan vara utformade som slutna tank och infiltration av BDT-vatten (bad, disk- och tvättvatten). I många fall är reningen otillfredsställande med flera anläggningar som inte uppfyller miljö- och hälsoskyddsmyndighetens krav. En sanitär upprustning bedöms som angelägen och kan nu ske i samband med genomförande av planen.

El och telefoni

Området har luftledningar idag.

7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Avgränsning av planområdet

Planområdet omfattar Hultet 1:6, 1:15-17, 1:36-39 och del av Hultet 1:2 samt del av Hultet 1:11.

Planens innehåll och sammansättning

Detaljplanen innehåller i huvudsak mark för bostadsanvändning, dels tomter för friliggande enbostadshus och dels en grupp med småhus på mindre tomter. Marken närmast Lilla Hålsjön utgör allmän plats natur och del av Lilla Hålsjön ingår som öppet vattenområde. Bostäderna angörs via lokalgator.

Natur

Den södra delen av stranden utmed Lilla Hålsjön inom planområdet är i kommunal ägo. Den norra delen, del av Hultet 1:6 och 1:11 är privatägd. Marken närmast Lilla Hålsjön utgör allmän plats, naturmark i detaljplanen. Avsikten är att förbättra och öka allmänhetens tillgänglighet till sjön och ett framtida utbyggt promenadstråk utmed sjön. En gemensam skötselplan för planområdena Hultet södra och Isfabriken har upprättats. Syftet med skötselplanen är att fullfölja att detaljplanernas intentioner genomförs. Skötselplanen anger hur områdets grönytor ska bevaras och skötas och hur en god tillgänglighet till strandområdet ska uppnås.

Befintlig stenmur utmed del av gränsen mellan Hultet 1:6 och 1:11 skyddas med planbestämmelse.

Vattenområde

Del av Lilla Hålsjön ingår i planområdet som öppet vattenområde. Idag finns en brygga inom Hultet 1:6. Övriga två bryggor nedanför Hultet 1:15 och 1:16, som är belägna inom Hultet 1:2 och vattenområdet, saknar inskrivna servitut. En planbestämmelse säkerställer läget för befintliga bryggor. Bryggorna till Hultet 1:15 och 1:16 ska vara tillgängliga för allmänheten. Anläggande av brygga kräver strandskyddsdispens.

Bebyggelse

Bostäder

Detaljplanens illustration redovisar 24 bostäder i en grupp med 1-2 planshus sammanbyggda med carportar på små tomter. En gemensam yta mellan bostäderna kan fungera som mötesplats och för lek. Befintliga fastigheter i området kan styckas för att skapa nya tomter, en avstyckning enligt illustrationen ger totalt 26 tomter inklusive befintliga. Sammanlagt 50 bostäder.

Tekniska anläggningar

Detaljplanen innehåller en byggrätt för en ny transformatorstation, E₁, placerad intill en lokalgatan nära infarten till området. Nära Lilla Hålsjön i planområdets nordöstra del finns en byggrätt för en pumpstation för avlopp, E₂. En väg för transporter till pumpstationen får anläggas inom naturmarken.

Gestaltungsprinciper

Gruppbebyggelse

Kommunen har genomfört en sk markanvisningstävling för området västra delen av planområdet, del av kommunägda fastigheten Hultet 1:2. Ett förslag från Västkuststugan, framtaget i samarbete med Sweco Architects, utsågs till vinnare. Husen är rena och enkla i formen. De är avlånga och spänstiga med gavlarna vända mot gatan respektive naturen. Genom gatans mjuka krökning och husens vinkling blir gaturummet intressant och rytmiserat. Alla husen har således en fri sida mot naturmark/gemensamhets yta. En tydlig uppdelning mellan gatans offentliga rum, den halvprivata delen av tomtytan mot gatan och den mer privata trädgårdsdelen längre in på tomten ger möjlighet till olika rumsindelningar .

I områdets mitt finns en gemensam yta för bland annat lek och rekreation.

Färgskalan och materialvalet är traditionellt men formspråket och detaljutförandet är modernt avskalat. Liggande slätspontad träpanel målas med faluröd slamfärg. Yttertak med bandtäckt plåt i en grå kulör.

Tomterna ska vara 300-650 m². På varje tomt får en huvudbyggnad med 130 m² byggnadsarea och komplementbyggnad om 30 m² byggnadsarea uppföras. Mot norr begränsas hushöjden till enplanshus utan inredd vind med hänsyn till trafikbuller, högsta nockhöjd 5,0 meter räknat från färdigt golv. Huvudbyggnad får sammanbyggas med komplementbyggnad i tomtgräns. Inom det övriga området för gruppbebyggelse kan hus i två plan uppföras, högsta nockhöjd är 7,5 meter räknat från färdigt golv. Huvudbyggnadens bruttoarea begränsas till 185 m² per tomt för tomter som kan bebyggas med tvåplanshus. Gestaltningen av bebyggelsen ska kännetecknas av en sammanhållen karaktär.

Tomter för friliggande enbostadshus

Utformningen av nya bostadshus bör ske med utgångspunkt från tomtens förutsättningar, t ex topografi, berghällar, träd och vegetation, utsikt, förhållande till gatan, solljusförhållanden och hänsyn till intilliggande bebyggelse. Områdets befintliga bebyggelse har ingen enhetlig och tydlig karaktär som ny bebyggelse bör anpassa sig till eller följa. Planbestämmelserna som reglerar husens utformning ger därför en förhållandevis stor frihet vid utformningen.

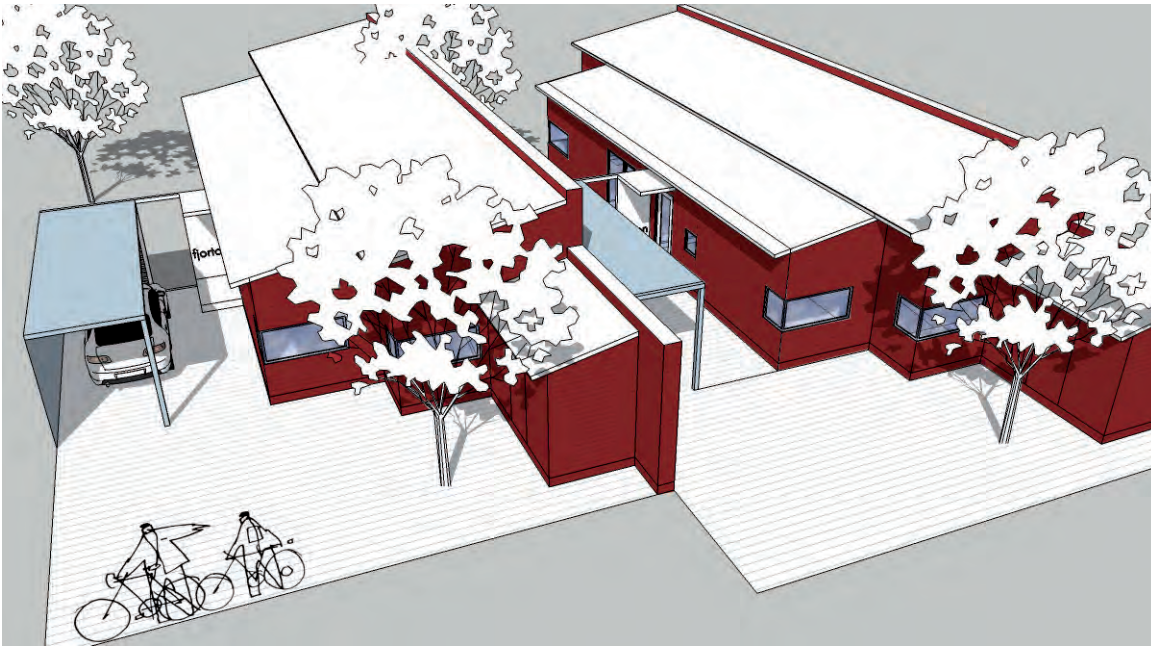
Storleken på de befintliga tomterna är stora, från ca 2300 upp till 7000 m². Genom detaljplanen ges möjlighet att avstycka nya tomter med minsta tomtstorlek 900 m² respektive 1100 m². Den större tomtstorleken gäller för tomter nära Lilla Hålsjön. Detta innebär att planområdet kan rymma ytterligare 18 tomter utöver de 8 som finns avstyckade idag. Planbestämmelserna anger att endast enbostadshus får uppföras och högst en huvudbyggnad per fastighet. Det innebär att t ex parhus inte kan medges. En planbestämmelse reglerar högsta antal tomter som respektive delområde får indelas i.

Detaljplanen reglerar byggnadsareor för huvudbyggnad till 180 respektive 200 m². De större ytorna gäller de större tomterna. För komplementbyggnad gäller högst 50 m² byggnadsarea. Takvinkel får vara mellan 11 och 38 grader för byggnader inom för friliggande enbostadshus.

Några tomter nära Nya Öjersjövägen blir utsatta för trafikbuller och får endast bebyggas med enplanshus utan inredd vind med högsta nockhöjd 5,0 meter. Några tomter nära Lilla Hålsjön begränsas till



Sektion i nord-sydlig riktning genom gruppbebyggelsen med Nya Öjersjövägen till höger i bild



Perspektiv enplanshus i norra delen mot Nya Öjersjövägen (Sweco Architects).

Några referensbilder (Sweco Architects).



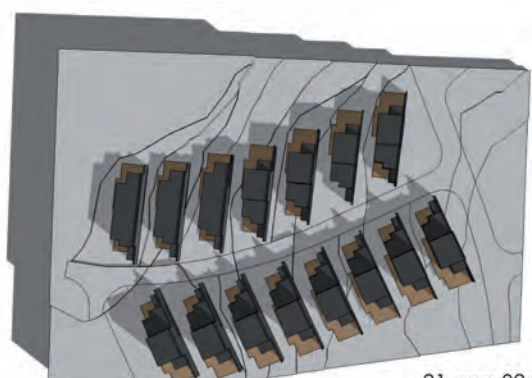
enplanshus med hänsyn till utsikt från övriga tomter i området. Övriga tomter får bebyggas med två våningar, inredd vind och souterrängvåning räknas som en våning, högsta nockhöjd är 7,5 meter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

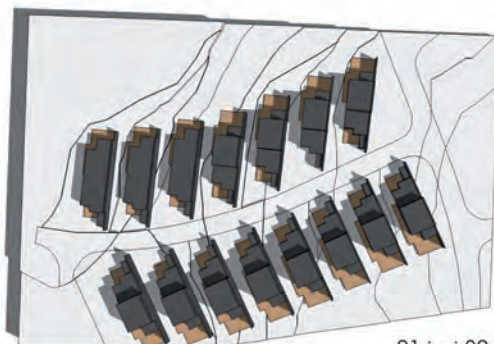
Markanpassning

Planområdets topografi kräver att höjdsättningen av mark och byggnader särskilt studeras och att färdiga marknivåer anpassas till ursprungliga nivåförhållanden. Markbehandlingen för hela tomten ska redovisas i samband med bygglovgivning. En höjning eller sänkning av ursprunglig marknivå med mer än 50 cm kräver marklov.

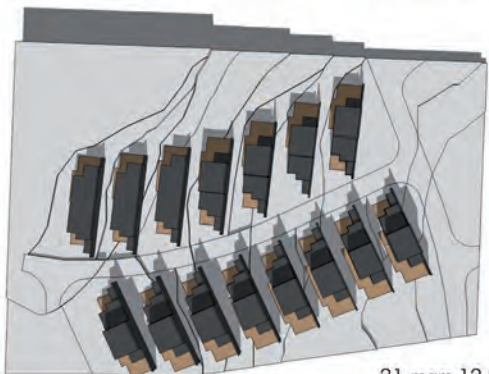
Solstudie för utsnitt av gruppbebyggelsen (Sweco Architects).



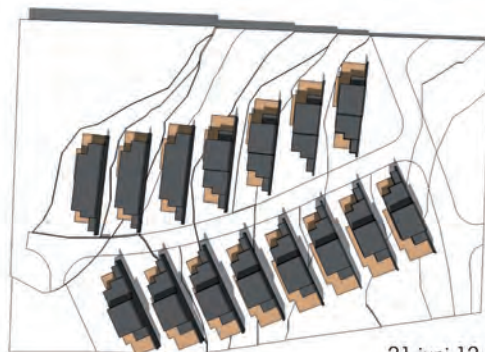
21 mars 09.00



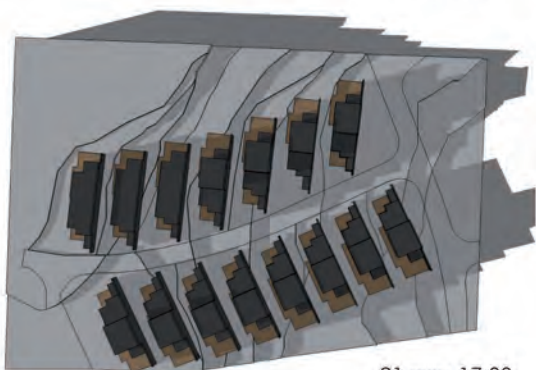
21 juni 09.00



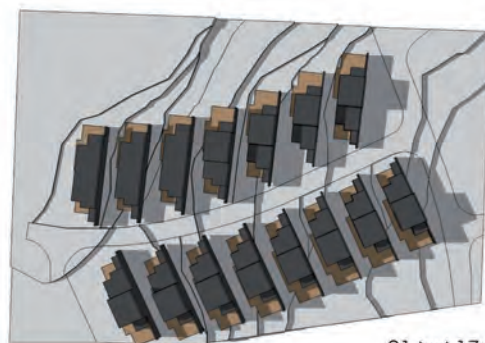
21 mars 12.00



21 juni 12.00



21 mars 17.00



21 juni 17.00

Tillgänglighet och säkerhet

Lokalgator i området byggs ut enligt kommunens standard med körbana om 5,0 meter och avslutas med vändplatser anpassade till bl a sopbilar. Områdets topografi innebär att gatorna som mest lutar 8%. Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon bedöms vara god. Brandvattenförsörjningen av området föreslås ske enligt alternativsystemet med en lättillgänglig huvudbrandpost belägen i anslutning till den nya cirkulationsplatsen.

Trafik, parkering, gång- och cykelvägar

Korsningen Nya Öjersjövägen-Ekedungen-Lindbackevägen ska byggas om till en cirkulationsplats i enlighet med detaljplanen för Hultet, norra delen. Bostäderna i området angörs sedan via lokalgator. Några enstaka tomter angörs med tomtskrift eller med väg som delas av två tomter. Lokalgatan som leder in i området från cirkulationsplatsen och söderut mot gränsen till Härryda har möjlighet till 5,5 meter körbana, utrymme finns för en separat gång- och cykelväg parallellt med gatan. Övriga lokalgator utförs enligt normal kommunal standard, körbanans bredd blir 5,0 meter med stödremor på varje sida om 0,25 respektive 0,5 meter. Nödvändiga slänter mot gata kommer att anläggas inom kvartersmark.

Med fler boende i området kommer biltrafiken att öka. Cirkulationsplatsen ger säkrare utfart och infart till området samt bättre övergång för gående och cyklande. Inom området kommer gång- och cykeltrafiken för övrigt att samsas med den lokala biltrafiken.

Parkering för bostäderna ska ske på tomtmark. Parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens riktlinjer till minst två bilplatser per tomt.

Reservat för framtida lokalgata (T)

Detaljplanen har reserverat mark för att möjliggöra att lokalgatan som går från cirkulationsplatsen kan förlängas fram till kommungränsen till Härryda kommun. Gatan ska kunna fungera som en tillfart för framtida bebyggelse. I samband med att lokalgatan förlängs är avsikten att bygga ut en separat gång- och cykelväg parallellt med gatan, från cirkulationsplatsen fram till kommungränsen.

Grundläggning och markarbeten

Preliminärt bedöms grundläggning inom området kunna utföras med platta på mark där jordlagren består helt av friktionsmaterial. Bergschakt kommer sannolikt att erfordras för grundläggning av en del av de planerade byggnaderna inom planområdet. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör på-/plintgrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som ej grundläggs på berg, alternativt urgrävning av övrig jord. Berget bör lossgöras till minst 0,5 m under grundläggningsnivån.

För att förhindra sättningar skall alla organiska jordlager schaktas ur innan byggnation. Detta är viktigt överallt där sättningar skall undvikas, men framförallt i anslutning till (ca 1,5 m utanför) planerade byggnader och anläggningar.

Då exakta lägen för planerad byggnation är bestämda rekommenderas att detaljerade geotekniska undersökningar med avseende på grundläggning utförs i exakta byggnadslägen. Detta är särskilt viktigt vid byggnation inom områden med organiskt material.

Vid schakt skall beaktas att jorden innehåller silt och därmed är tjällyftande och flytbenäget.

Området kan klassas som normalriskområde med avseende på radon. Byggnader inom normalriskområde ska utföras radonskyddande. Till exempel bör alla rörgenomträngningar etc göras täta för att förhindra inläckage av radongas. I samband med byggnation ska säkerställas att fyllnadsmassor i ledningsgravar under och i anslutning till planerade hus samt övriga ditforslade massor ej utgörs av material med

förhöjda radonhalter. En gammastrålningsmätning över terrassnivå rekommenderas utföras i samband med byggnation.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom planområdet anläggs ett kommunalt ledningsnät för spill- och dricksvatten. Där allmänna ledningar passerar tomtmark läggs u-områden, dvs mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, in på plankartan. Ledningsnätet för dricksvattnet ansluts till befintlig huvudvattenledning i Nya Öjersjövägen. Avledning av spillvatten sker med hjälp av självfall till en avloppspumpstation för vidare avledning till huvudspillvattenledningen i Nya Öjersjövägen.

ABVA 09, allmänna bestämmelser för användande av Partille kommuns vatten- och avloppsanläggning reglerar anslutning till VA-näten. Spillvatteninstallation med självfall får inte anslutas under en angiven dämningnivå för spillvatten. Nivån anges på bl a nybyggnadskarta i samband med bygglov. Vid anslutning under denna nivå måste spillvatteninstallationen anslutas via en särskild pump. Det bedöms kunna bli aktuellt för nya tomter inom Hultet 1:16.

Dagvatten

Inom planområdet anläggs ett kommunalt ledningsnät för omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet kommer att erhålla rening samt fördröjas före avledning till recipienten Lilla Hålsjön.

Dagvatten från den västra delen av planområdet, del av kommunägda fastigheten Hultet 1:2, kommer att avledas till naturmark inom Härryda kommun. Dagvattnet erhåller rening genom ytvattenavrinning inom naturmarken, i naturmarken återfinns även en mindre våtmark. Våtmarken har stor betydelse för vattnets kretslopp genom att den samlar, lagrar, renar och sprider vattnet vidare. Tungmetaller, bekämpningsmedel och partiklar binds av natur- och våtmarkens vegetation och sedimenteras i stället för att spridas med vattnet till Lilla Hålsjön. För att erhålla en tillfredsställande hantering av dagvatten under byggskedet ska en slamficka anordnas före avledning till naturmarken inom Härryda kommun.

Dagvatten från resterande del av planområdet kommer före avledning till Lilla Hålsjön antingen passera naturmark med befintlig vegetation eller en anlagd dagvattendamm. Dammen ska integreras i befintlig naturmark så att hänsyn tas till både hydrauliska egenskaper såväl som estetiska. Dammen kommer att reglera flödet av dagvatten till Lilla Hålsjön så att det motsvarar befintlig naturmarksavrinning, dvs oexploaterade förhållanden. I dagvattendammen erhålls även rening. Dammen ska utformas så att utloppet till Lilla Hålsjön kan stängas av om en olycka skulle inträffa inom planområdet som medför läckage av exempelvis olja. En avstängningsanordning medför att föroreningen kan fångas upp och saneras i dagvattendammen, och således sker inget utsläpp till Lilla Hålsjön.

El, tele

El- och teleledningar kommer att förläggas i mark. Ett område finns avsatt för ny transformatorstation.

Uppvärmning

Värmsystemet ska kunna anpassas till olika värmekällor. Energisnåla lösningar för uppvärmning bör användas såsom värmeåtervinning alternativt värmepump (bergvärme, jordvärme m m). Bestämmelse införs om flexibla system. För gruppbebyggelsen har kommunen ställt särskilda krav för att få energieffektiva hus.

Avfall

Återvinningsstationer finns för närvarande i Öjersjö Centrum och vid Hytterkullen. Det finns planer på en ny återvinningsstation vid isfabriksområdet. Grovsopor och miljöfarligt avfall lämnas på kommunens återvinningscentral i Öjersjö, eller hämtas efter beställning. För miljöfarligt avfall finns en farligt

avfallbil. Det restavfall som hämtas körs till Sävenäs och bränns för att få värme och elektricitet. Det finns även möjlighet att få hämtning av trädgårdsavfall under del av året.

Hämtstället för sopkärnen ska framgå av bygglovhandlingarna. Hänsyn ska även tas för framtida avfallsystem. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgränsen mot gata. Dimensionering av soputrymmen ska utgå från kravet att avfall hämtas en gång per vecka. Soputrymmen och transportvägar ska utformas enligt Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen”.

8. KONSEKVENSER

Allmänt

Detaljplanen innebär en förtätning av ett till delar redan ianspråktaget område. Stora fastigheter kan delas i fler tomter och en grupp med tätare småskalig bebyggelse kan byggas. Underlaget för kollektivtrafik, social och kommersiell service ökar. Boende får nära till rekreation i intilliggande naturområden.

Naturmiljö

Obebyggd naturmark i området bebyggs och andelen hårdgjorda ytor ökar därmed betydligt. Dagvatten tas om hand lokalt inom de tomter som gränsar till naturmark. Övrigt tomter får anslutning till allmän dagvattenledning och leds via ledningar i gator och släpps ut öppet, dels söderut på naturmark i Härryda kommun, dels till en damm. Särskild försiktighet krävs under byggtiden för att säkerställa att sjön och flodkraften inte påverkas negativt. Se beskrivning av dagvattenhantering i kapitel 7 under rubriken Teknisk försörjning.

Anslutning till kommunalt avloppsnät medför minskat närsaltutsläpp lokalt, vilket således ger en förbättrad vattenkvalité i Lilla Hålsjön samt enskilda vattentäkter.

Friluftsliv

Tillgängligheten till Lilla Hålsjön för boende och allmänhet förbättras genom att marken närmast sjön planläggs som allmän plats - naturmark och en gångstig anläggs.

Strandskydd, vattenverksamhet

Området för uppförande av pumpstation för avlopp ligger inom område med strandskydd (Hultet 1:11). Större ekar intill gränsen mot Hultet 1:6 ska så långt möjligt sparas i samband med utbyggnad av väg till pumpstationen. Pumpstationen kräver strandskyddsdispens.

Anläggande av eventuella nya bryggor kräver normalt anmälan om vattenverksamhet och strandskyddsdispens.

Landskapsbild

Inom området saknas kulturhistoriskt värdefulla hus eller miljöer. En utbyggnad enligt detaljplanen innebär att det nuvarande intrycket av natur/skog med inslag av hus kommer att ersättas av en tätare bebyggelse med inslag av träd och annan vegetation. Tomterna närmast sjön är enligt detaljplanen större och innebär att det inte blir fler tomter än idag. Befintlig stenmur utmed den östra gränsen av Hultet 1:6 ska underhållas och sparas.

Störningar

Buller

När Nya Öjersjövägen byggdes ut anlades bullervallar på ömse sidor om vägen på sträckor med näraliggande bebyggelse, på den södra sidan av vägen finns en drygt 110 meter lång vall som skyddar Hultet 1:36. En utredning av påverkan från trafikbuller har utförts av Norconsult AB. Detaljplanen anger åtgärder för att skydda bostäder mot trafikbuller. För att skydda bostadshus inom Hultet 1:36 och 1:37 anger detaljplanen att en vall ska uppföras väster om Hultet 1:36.

Kommunen arbetar med att få en gemensam utformning av bullerskydd utmed Nya Öjersjövägen. Ett förslag till utformning har tagits fram för delen vid Solbacken. Avsikten är att ny skärm/mur inom planområdet ska utföras lika det som föreslås för Solbacken. Skärmen består av en gabionmur med en inbyggd ljuddämpande sandkärna som fylls med sprängsten. Murens ovansida kan förses med sedummatta i vissa delar.

För att klara riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad har några tomter närmast vägen en lägre hus höjd och begränsas till enplanshus utan inredd vind. Med planerade åtgärder får inga bostäder bullernivåer över riktvärden.



Ovan: principsektion som visar utformning med mur mellan gata och gång- och cykelväg. Nedan: exempel på utformning av gabionmur som bullerskydd vid busshållplats vid Solbacken i Öjersjö (Liljewall).





Beräknade bullernivåer efter föreslagna åtgärder, baserad på illustration till utställning 1. (Norconsult).

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Planens genomförandetid är tio år och börjar löpa 18 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Avsikten med fördröjningen är att gator och ledningsnät ska kunna byggas ut och vara klart innan bygglovs ges för nya hus.

Bygglovbefrielse

Bygglov krävs inte för byggnad om högst 15 m² byggnadsarea och högst 3,5 m byggnadshöjd inom E₂-området för VA-anläggning (pumpstation).

10. Medverkande

Detaljplanen är utarbetad av planeringsarkitekt Anna-Maria Ceder, Norconsult AB, i dialog med planarkitekt Lina Hellström, samhällsbyggnadskontorets planavdelning. Planarbetet har skett i samarbete med samhällsbyggnadskontoret, Väst kuststugan och Sweco Architects.



Jörgen Hermansson
Samhällsbyggnadschef

Anna-Maria Ceder
Norconsult AB