

884

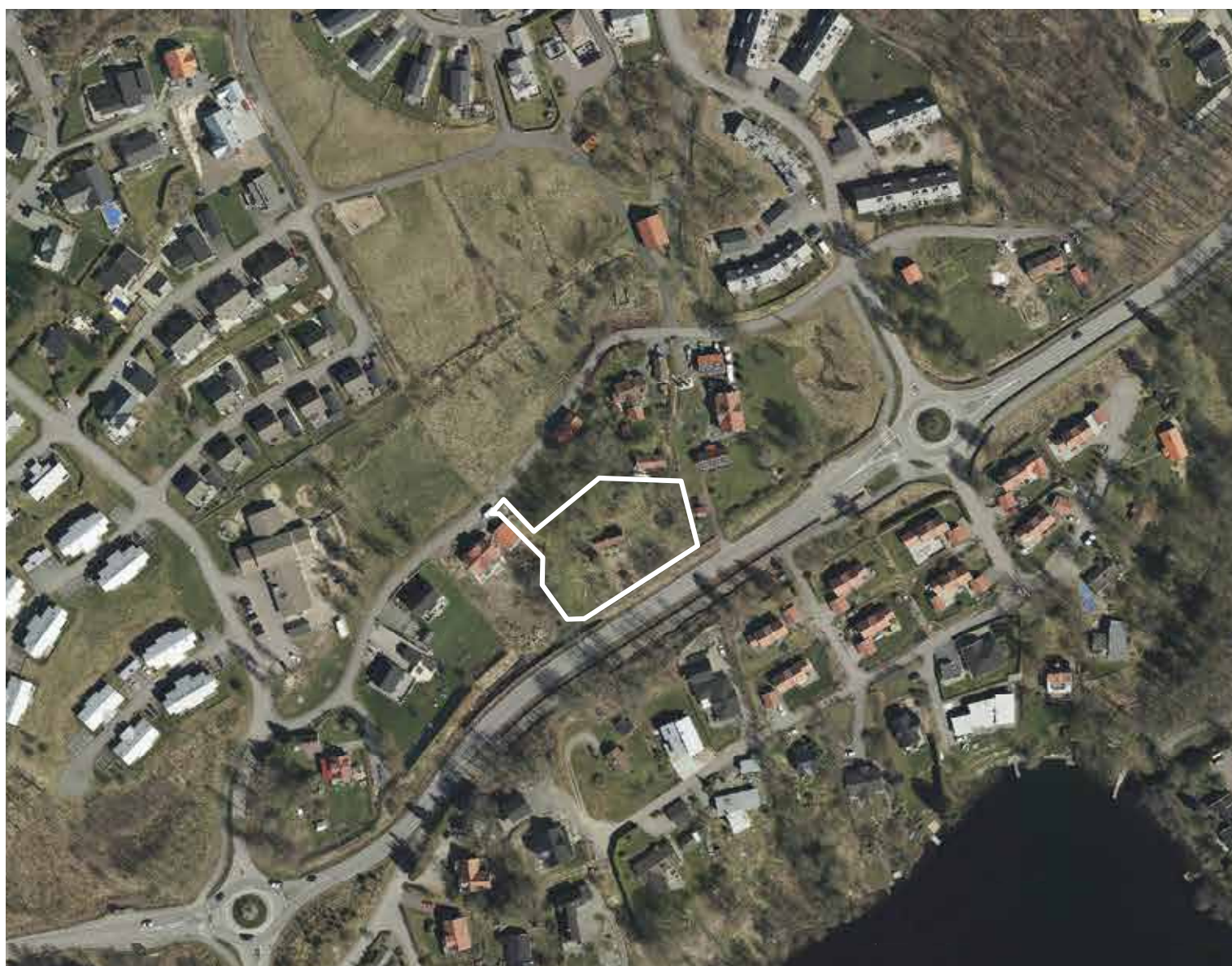
Antagen av KF 2021-10-19 § 102

Laga kraft 2023-01-10

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder i Hallens bykärna, Öjersjö

Dnr: KS/2018:453



## Planbeskrivning

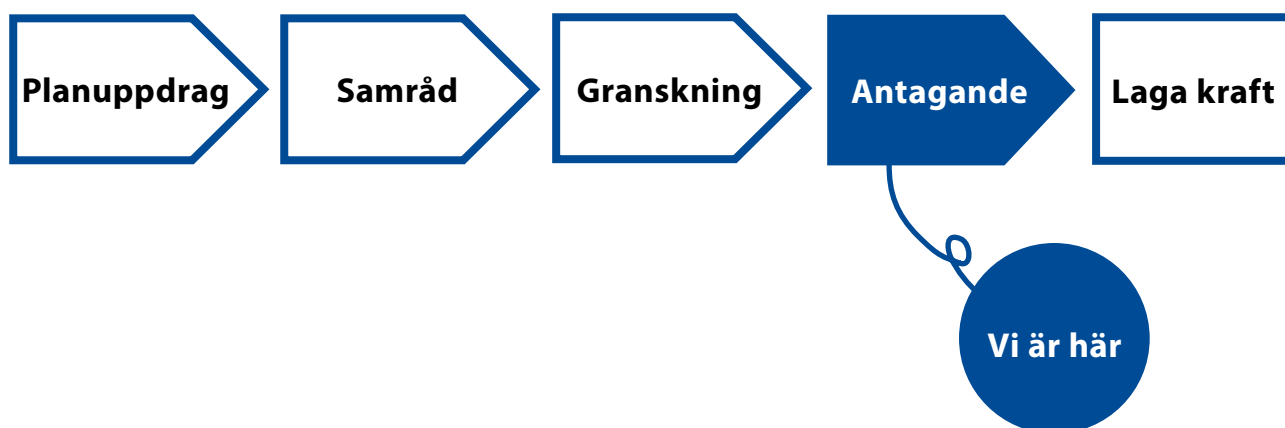
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

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

## Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2021.



# Innehållsförteckning

<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>	<b>Sociala konsekvenser.....</b>	<b>16</b>
<b>Plandata .....</b>	<b>4</b>	Barnperspektivet .....	16
Planens läge och omfattning .....	4	<b>Ekonomiska konsekvenser .....</b>	<b>16</b>
Markägoförhållanden .....	4	Planavgift.....	16
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>	Bygglövsavgift .....	16
Översiktsplan.....	4	Anläggningsavgift VA .....	16
Fördjupad översiktsplan .....	5	Anläggningsavgift el, fiber och tele.....	16
Detaljplan.....	5	Förrättningskostnader.....	16
Riksintressen.....	5	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser .....</b>	<b>16</b>
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>5</b>	Föreslagen fastighetsindelning.....	16
Mark och vegetation .....	5	Gemensamhetsanläggningar .....	17
Natur .....	6	Servitut.....	17
Geotekniska förhållanden .....	6	<b>Medverkande .....</b>	<b>17</b>
Radon.....	6	Samhällsbyggnadskontoret .....	17
Bebyggelse.....	6		
Offentlig och kommersiell service.....	7		
Friytor och rekreation .....	7		
Kulturmiljö .....	7		
Fornlämningar.....	8		
Gatunät .....	8		
Gång- och cykeltrafik.....	8		
Kollektivtrafik .....	8		
Infrastruktur och teknisk försörjning.....	8		
<b>Planförslag.....</b>	<b>9</b>		
Sammanfattning .....	9		
Bebyggelse och kulturmiljö.....	9		
Grundläggning.....	13		
Trafik och parkering .....	13		
Störningar .....	13		
Trafikbuller.....	13		
Risker och säkerhet .....	13		
Geotekniska åtgärder.....	13		
<b>Teknisk försörjning .....</b>	<b>13</b>		
Dagvatten, vatten och avlopp .....	13		
El, fiber och tele.....	14		
Brandvatten.....	14		
Värme.....	14		
Avfall .....	14		
<b>Administrativa frågor .....</b>	<b>14</b>		
Ansvarsfördelning .....	14		
Tidplan .....	15		
Genomförandetid .....	15		
<b>Överväganden och konsekvenser.....</b>	<b>15</b>		
Nollalternativ.....	15		
Miljökonsekvenser .....	15		
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	15		

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

*Planhandlingar*

- Plankarta, 2021-03-01, rev. 2021-08-31
- Illustrationskarta, 2019-12-16
- Planbeskrivning, 2021-03-01, rev. 2021-08-31

*Övriga handlingar*

- Fastighetsförteckning, 2021-02-22
- Granskningsutlåtande, 2021-08-31

*Utredningar*

- Byggnadsantikvarisk undersökning, 2019-03-11
- Trafikbulerutredning, 2019-11-20

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med två friliggande en- eller tvåbostadshus samt att skydda befintligt bostadshus och kulturvärden i landskap och bebyggelse. Planområdet tillhör Hallens äldre bykärna med bebyggelse från 1800-talets mitt, och ingår således i en viktig kulturhistorisk miljö. Befintligt bostadshus inom området bevaras och kompletteras med två nya villor, vilket ger totalt tre fastigheter efter utbyggnad. Varje fastighet blir minst 700 m<sup>2</sup> stor, med en gemensam tillfartsväg från Gamla vägen.

## Plandata

### Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Partille kommun i Öjersjö, inom villaområdet Hallen, och utgörs av fastigheten Öjersjö 3:62. Fastigheten ligger i den gamla bykärnan mellan Nya Öjersjövägen och Gamla vägen och omfattar ca 3 000 m<sup>2</sup>. Avståndet till Partille centrum är ca 8 km och det är ca 10 km till centrala Göteborg.

### Markägoförhållanden

Den berörda fastigheten Öjersjö 3:62 är privatägd.



Planområdet ligger i tätorten Öjersjö, inom villaområdet Hallen



## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Partille kommun, ÖP 2035, antogs av kommunfullmäktige i december 2017. Planområdet ingår i ett större område som pekats ut som blandstad och därmed ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur.

## Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Öjersjö, del av Partille kommun som antogs i juni 1999, vilken anger att området ska utvecklas med bostäder och bostadskomplement. Ny bebyggelse föreslås ges formen av markboende i 1-2 våningar. Anpassningen och samspelet med terräng, växtlighet och befintlig bebyggelse är viktig för att den nya bebyggelsen ska ge önskade kvaliteter. Tomter för friliggande villor bör ges en storlek om 700-1000 m<sup>2</sup>.

## Detaljplan

Gällande detaljplan för bostäder i Öjersjö Hallen, aktnummer 790, vann laga kraft 2007 med syftet att förtäta området och skydda natur- och kulturvärden i landskap och bebyggelse. Fastigheten Öjersjö 3:62 ingår i Hallens gamla bykärna med höga kulturhistoriska värden och där bebyggelsen inte får förvanskas enligt 8 kap § 13 Plan- och bygglagen. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För aktuell fastighet anger detaljplanen användningen bostäder, till största delen prickmark utan byggrätt eller korsmark för endast komplementbyggnader. Befintlig bebyggelse omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser. Bostadshuset skyddas genom rivningsförbud och dess exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Särdrag och värden hos byggnaden ska särskilt beaktas vid ändring och underhåll. Komplementbyggnader ska placeras och utformas med hänsyn till miljöns kulturhistoriska värden. Fasader ska utgöras av träpanel och målas i traditionella färger.

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram som anger att områdets historia tydliggörs genom bevarande av äldre vägar och stengärdesgårdar. Nya byggnader inom kulturmiljön ska placeras och utformas med hänsyn till de särskilda värden som närmiljön besitter. Material som genom sitt utseende eller karaktär känns främmande i den kulturhistoriska miljön ska undvikas.

## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

## Förutsättningar

### Mark och vegetation

Marken kring planområdet består i huvudsak av tomtmark för småhusbebyggelse. Centralt i Hallenområdet, på andra sidan Gamla vägen, finns en större yta öppen mark som vittnar om platsens historia som jordbrukssamhälle. Kulturmärken såsom stengärdesgårdar och diken finns bevarade.



Markanvändningskarta ÖP2035 (svart ring visar planområdets lokalisering)



Utdrag ur gällande detaljplan för bostäder i Öjersjö Hallen (röd linje anger aktuellt planområde)

Planområdet i Hallens bykärna, mellan Gamla vägen och Nya Öjersjövägen



Marken inom planområdet är kuperad och sluttar ner mot sydväst från +132 till +125, vilket ger en höjdskillnad på ungefär sju meter. Planområdet utgörs av tomtmark och på fastigheten återfinns flertalet lövträd, fruktträd, buskar och annan vegetation. Längs området östra och västra gräns löper två stengärdesgårdar, vilka inte omfattas av biotopskydd då de ligger utanför odlingslandskapet. I norra delen finns en stödmur.

## Natur

Inga skyddade arter har påträffats inom planområdet. Däremot är det vanligt att skyddade arter förekommer i stengärdesgårdar varvid detta behöver beaktas vid eventuell flytt eller borttagning av dessa.



SGU:s jordartskarta. Rött är urberg, beige är kärrtorv och ljusblått är sandig morän

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s karta "Jordarter 1:25 000 - 1:100 000" består marken inom planområdet av urberg, kärrtorv och sandig morän. En geoteknisk undersökning genomfördes av GF Konsult 2006-05-30 i samband med upprättandet av gällande detaljplan för bostäder i Öjersjö Hallen, aktnummer 790. I undersökningen bedöms hela området som byggbart och stabiliteten inom och i anslutning till området bedöms som tillfredsställande. Denna bedömning är fortfarande giltig.

## Radon

Området är klassat som normalriskområde med avseende på radon.

## Bebyggelse

Aktuellt planområde utgör en del av Hallens äldre bykärna tillsammans med två ytterligare gårdar och Öjersjö gamla skola från 1887. Befintlig bebyggelse inom fastigheten består av ett bostadshus från mitten av 1800-talet och två mindre komplementbyggnader från 1950-1960, se vidare under avsnittet Kulturmiljö. Bostadshuset har sedan 1900-talets senare

hälft nyttjats som fritidshus. Övrig bebyggelse i omgivningen utgörs främst av småhusbebyggelse som har uppförts under 2000-talet.

## Offentlig och kommersiell service

Ungefär 2 km öster om planområdet ligger Öjersjö centrum med servicebutik, pizzeria, frisör och barnvårdscentral. Nya centrumfunktioner med bland annat matbutik och andra verksamheter planeras att uppföras i Gökegård, ca 1 km öster om planområdet, vilket kommer att förbättra närservicen för boende i Öjersjö. Partille centrum med ett brett utbud av butiker och service ligger ca 8 km bort.

I anslutning till planområdet finns Hallens kommunala förskola. Ca 1 km öster om planområdet ligger grundskolan och grundsärskolan Öjersjö Brunn för elever i årskurs F-9.

## Friytor och rekreation

Norr om planområdet, på andra sidan Gamla vägen, finns öppna friytor för lek och aktivitet. Ytan är en före detta hagmark som utgör en del av den bevarandevärda kulturmiljön i området. Här finns även en lekplats.

Planområdet ligger även i nära anslutning till större naturområden med Knipeflågsbergen och Kåsjön i norr och Hålsjöområdet i söder. Väster om Hallenområdet ligger Partille Golfklubb.

## Kulturmiljö

Öjersjö Hallen med sina äldre gårdar längs Gamla vägen utgör en värdefull kulturmiljö. Området beskrivs i programmet ”Kulturmiljöer i Partille kommun”, godkänt av kommunfullmäktige 2012, som ett gott exempel på agrar jordbruksbebyggelse i skogsbygd. Byn bildades under 1500-1600-talet, och även om inget egentligt jordbruk bedrivs på platsen idag står många av de gamla ekonomibyggnaderna och huvudbyggnaderna kvar på sina ursprungliga platser, och åkrar och beteshagar hålls öppna. Nuvarande byggnader är från 1800-talets senare hälft med vissa ombyggnader under senare år.

I samband med aktuellt planarbete har en byggnadsantikvarisk undersökning av fastigheten Öjersjö 3:62 genomförts av Västarvet 2019-03-11. Fastigheten utgör en av tre äldre mangårdar i byn som tillsammans med den gamla folkskolan bildar en tydlig bykärna. Bebyggelsens placering på höjden beskrivs som typiskt för gårdar i jordbruksmiljöer i skogsbygder runt Göteborg. Utöver höjdläget berättar tillfartsvägens sträckning, stenmurar, trädgården med fruktträd och övriga uppvuxna träd på fastigheten om den tidigare användningen som bondgård. Siktlinjen genom tillfartsvägen bredvid skolbyggnaden på Gamla vägen och vyn från Nya Öjersjövägen är värdefulla komponenter som samverkar till att skapa en god bebyggd miljö som berikar hela Hallenområdet med historiska kvaliteter. Tillfartsvägens karaktär av grusväg är viktig för kulturmiljön.



Befintligt bostadshus, fasad mot norr



Befintligt bostadshus, fasad mot söder



Befintlig komplementbyggnad i öst, fasad mot väster



Befintlig komplementbyggnad i norr, fasad mot söder

### Rekommendationer för hantering av kulturmiljön inom Öjersjö 3:62

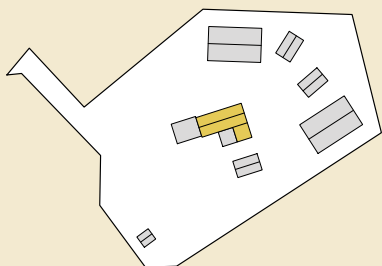
Bostadshuset från 1800-talet ska bevaras eftersom det berättar om bygdens och gårdens historia. Huset är en del av en kulturhistorisk helhetsmiljö där de olika delarna kompletterar varandra.

Utbyggnad accepteras i byggnadens förlängning i väst, med samma nockhöjd som befintlig byggnad. En förlängning av byggnaden ska placeras något förskjutet och fasadpanelens höjd ska följa befintlig panel. Utbyggnaden i söder kan förlängas åt väster (se skiss nedan).

Ursprungligt utförande ska vara vägledande vid renovering, underhåll och tillbyggnad av byggnaden. Bostadshuset har ursprungligen haft stående lock- eller locklistpanel målad i faluröd slamfärg, och vitmålade småspröjsade fönster.

Garaget och gäststugan kan ersättas med nya byggnader i befintliga lägen. Byggnadernas läge är väl avpassade till varandra och till miljön. Nya byggnader ska utformas med stående träpanel och målas i traditionella färger. Fönster ska utformas med stående format.

För att bevara områdets karaktär bör en ny tillfartsväg ej hårdgöras med asfalt eller markstensbeläggning. Karaktären av grusväg är viktig för kulturmiljön.



Befintlig byggnad i gult

Bebyggelsen inom Öjersjö 3:62 tillhör således en viktig kulturhistorisk miljö i Partille och bostadshuset från 1800-talets mitt anses särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. Huset är uppfört i timmer och ursprunglig ytterpanel har antagligen varit en faluröd stående lockpanel. Idag består fasaden av liggande mörkbrun panel och huset har byggts ut två gånger, förändringar som är tydligt läsbara. En förlängning österut gjordes troligen före sekelskiftet 1900 och på 1970-talet byggdes en veranda utmed söderfasadens östra del. Bostadshusets stomme är generellt i relativt gott tekniskt skick, men byggnaden har stora underhållsbehov.

Komplementbyggnaderna på fastigheten består av en gäststuga och ett garage från 1950-60-talen. Byggnaderna har i sig inga särskilda kulturhistoriska värden, men deras läge är väl avpassade till varandra och till miljön. Befintliga lägen bör användas igen om någon av dessa byggnader ersätts.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## Gatunät

Söder om planområdet sträcker sig Nya Öjersjövägen i öst-västlig riktning genom Öjersjö. Vägen har en grundstruktur med cirkulationsplatser och undvikande av tillfarter till separata fastigheter för att vara trafiksäker och hålla önskat trafikflöde.

Norr om fastigheten slingrar sig Gamla vägen med sin bevarade karaktär som landsväg. Infart till fastigheten sker idag från Gamla vägen, via fastigheten Öjersjö 3:8 med den gamla skolan. Tillfartsvägen nyttjas genom gammal hävd och det finns inget servitut för att nyttja infarten. Vägen utgör dock en del av kulturlandskapet och berikar även skolmiljön, som i sin tur har ett högt kulturhistoriskt värde.

## Gång- och cykeltrafik

Rörelser längs Gamla vägen sker i blandtrafik. Över den öppna marken centralt i Hallenområdet löper gångvägar. Längs Nya Öjersjövägen finns en separat gång- och cykelväg som möjliggör att ta sig med cykel eller till fots genom Öjersjö och vidare mot Partille centrum eller Mölnlycke.

Rekreativstråket Stans väg knyter ihop Hallenområdet med Sävedalen och möjliggör cykelpendling mellan områdena.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Nya Öjersjövägen, ca 300 meters gångväg från planområdet, vilket anses som god tillgänglighet för resande med kollektivtrafik. Härifrån går linje 513 med kvartstrafik mot Partille centrum och Heden samt linje 516 med halvtimmestrafik mot Partille centrum och Mölnlycke.

## Infrastruktur och teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Förbindelsepunkter till ledningsnätet finns vid fastighetsgräns mot Gamla vägen.

Även fiber och elledningar finns i Gamla vägen. Den befintliga elledningen till Öjersjö 3:62 har dock inte kapacitet att ansluta ytterligare två enbostadshus. Bakomliggande elnät behöver förstärkas. Elkabeln går över Öjersjö 3:8 men rättighet saknas.

Närmaste återvinningsstation finns i Hultet, västerut på Nya Öjersjövägen. Återvinningscentral för grovavfall finns vid cirkulationsplatsen Landvettervägen - Nya Öjersjövägen.

## Planförslag

### Sammanfattning

Planområdet tillhör Hallens äldre bykärna med bebyggelse från 1800-talets mitt och ingår således i en viktig kulturhistorisk miljö. Hela planområdet utgörs av kvartersmark för bostäder. Befintligt bostadshus inom området bevaras och kompletteras med två nya enbostadshus, vilket ger totalt tre fastigheter efter utbyggnad. Lokaliseringen av befintliga komplementbyggnader har varit vägledande för placeringen av tillkommande bebyggelse, då byggnadernas lägen utgör en del av kulturmiljön. Varje fastighet blir minst 700 m<sup>2</sup> stor, med en gemensam tillfartsväg från Gamla vägen. Planen reglerar lokalisering och utformning av ny bebyggelse så att den ska vara väl anpassad och bidra till platsens kulturmiljö.

### Bebyggelse och kulturmiljö

Befintligt bostadshus ska bevaras eftersom det berättar om bygdens och gårdens historia. Huset är en del av en kulturhistorisk helhetsmiljö där de olika delarna kompletterar varandra. Befintligt bostadshus är av sådan karaktär som avses i 8 kap 13 § PBL, som säger att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Varsamhets- och skyddsbestämmelser har därför införts i detaljplanen. Byggnaden skyddas genom rivningsförbud och dess exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Bostadshuset har ursprungligen haft stående lock- eller locklistpanel målad i faluröd slamfärg, vitmålade småspröjsade fönster i stående format och sadeltak med matta röda lertegelpannor. Fönster ska även uppföras sidohängda samt ha genomgående spröjs, alternativt upplevas som genomgående. Det ursprungliga utförandet ska vara vägledande vid renovering, underhåll och tillbyggnad.

En tillbyggnad tillåts i byggnadens förlängning i väst, med sammanockhöjd och takvinkel som befintlig byggnad. Nockhöjden på befintlig byggnad är uppmätt till +135 och takvinkeln är ca 37 grader. Tillbyggnaden ska placeras något förskjutet för att den ursprungliga

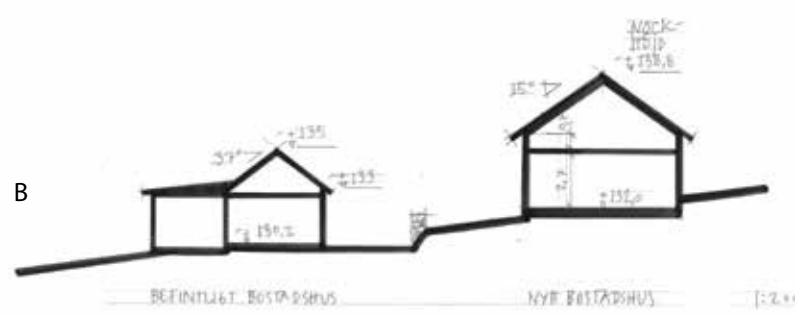
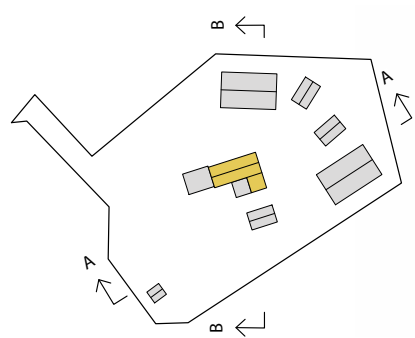
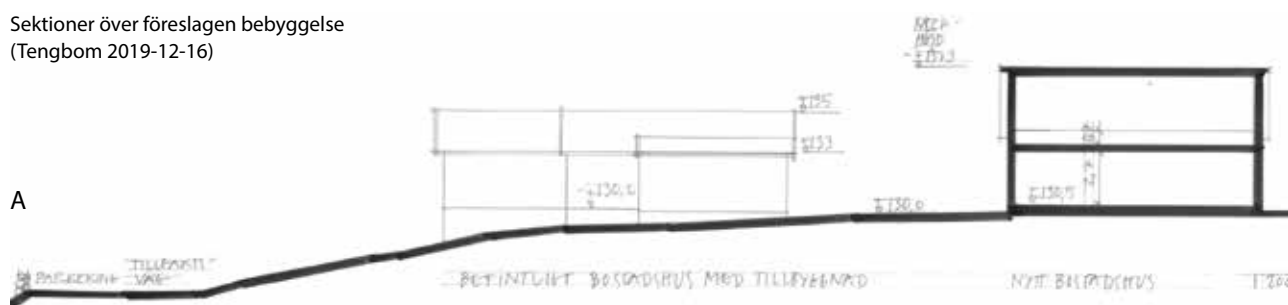
Volymstudie, vy från Nya Öjersjövägen åt nordväst (Tengbom 2019-12-16)



Volymstudie, perspektiv åt norr (Tengbom 2019-12-16)



Sektioner över föreslagen bebyggelse (Tengbom 2019-12-16)



byggnaden fortsatt ska vara synlig. Fasadpanelens höjd ska följa befintlig panel. Även utbyggnaden i söder tillåts förlängas åt väster.

För ny bebyggelse medger plankartan en högsta byggnadsarea om 100 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad. Högsta nockhöjd över angivet nollplan är +139 för den norra byggrätten respektive +138 för den östra byggrätten och takvinkeln får vara mellan 32 och 38 grader för att bebyggelsen ska samspela väl med sin omgivning vad gäller form och volym. Detta ger möjlighet att uppföra huvudbyggnader i ett och ett halvt plan.

För att samspela med platsens kulturmiljö och befintlig bebyggelse i Hallens bykärna innehåller plankartan bestämmelser om utformning av tillkommande bebyggelse. Huvudbyggnader ska uppföras friliggande och utformas med huvudsakligen rektangulär planform, vilket innebär att exempelvis farstukvist kan uppföras utöver den rektangulära huskroppen. Tak ska utformas som sadeltak med matta röda lertegelpannor. Takkupa får uppföras till högst 1/4 av takfallets längd och frontespis får ej uppföras. Fasader ska utformas med stående träpanel och målas i traditionella kulörer såsom faluröd, guldockra och bruten vit. Fönster ska utformas i stående format och vara sidohängda. Om de uppförs med spröjs bör det vara genomgående, alternativt upplevas som genomgående spröjs.

I anslutning till huvudbyggnaderna får komplementbyggnader uppföras till en byggnadsarea om max 25 m<sup>2</sup>. Vid den gemensamma parkeringsytan i sydväst får en komplementbyggnad om max 15 m<sup>2</sup> uppföras som en del av gemensamhetsanläggningen, för att exempelvis fungera som förråd

#### Förslag på NCS-koder för fasad

Faluröd  
S4550-Y70R, S5040-Y70R,  
S5040-Y80R

Guldockra  
S2030-Y30R, S2040-Y30R,  
S3050-Y30R

Ljus guldockra  
S2030-Y20R, S2040-Y20R,  
S3040-Y20R

Järnoxidgul  
S1030-Y20R, S2040-Y20R,  
S2050-Y20R

Bruten vit  
S1002-Y (bruten med grön umbra)  
S1005-Y30R (bruten med ockra)



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse inom planområdet (Tengbom 2019-12-16)



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse i relation till bykärnan (Tengbom 2019-12-16)

för cyklar. Högsta nockhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnader inom planområdet. Fasader på komplementbyggnader ska utformas med stående träpanel och målas i faluröd slamfärg. Taken ska vara matt och utformas som sadeltak eller pulpettak. Minsta takvinkel för pulpettak är 14 grader.

Då planområdet utgör ett kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde, ett så kallat 8:13-område, är vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna för en- och tvåbostadshus bygglovspliktiga. Attefallsåtgärder får inte utföras över huvud taget. Utöver det innehåller plankartan särskild bestämmelse om att det krävs bygglov för att uppföra frigebod.

Områdets stengärdesgårdar ska bevaras, vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt och ökar förståelsen för områdets agrara historia. Stengärdesgårdar får därmed inte skadas eller tas bort och ska behandlas varsamt i samband med underhållsåtgärder. Utfart mot gata får anordnas.

Befintliga träd och vegetation inom planområdet omfattas inte av några skyddade arter eller träd samt är beläget på kvartersmark. Därmed regleras inte detta i plankartan. Tillfartsväg och byggnation kräver att en del av vegetationen och träden troligtvis kommer behöva tas bort. Det är dock önskvärt att träden som bidrar till upplevelsen av kulturmiljön bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

## Grundläggning

Ingen stabilitetsproblematik föreligger, men för byggnation på och i anslutning till mark bestående av kärrtorv kan särskild grundläggning komma att krävas. Förutsättningarna klargörs i bygglovsskedet. På grund av platsens kulturmiljövärden får källare inte uppföras. Torpagrund eller liknande, där byggnad uppförs med sockel, är att föredra ur gestaltningssynpunkt. Marklov krävs för schaktning eller fyllnad överstigande 25 cm för att värna om landskapsbilden i området.

## Trafik och parkering

Tillfart till fastigheter inom planområdet sker fortsatt via Gamla vägen. En gemensam infart till alla fastigheter anordnas i planområdets västra del för att ligga helt inom fastighetsgränsen för nuvarande Öjersjö 3:62. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning finns genom bestämmelse ”g” i plankartan. På grund av platsens kulturmiljövärden förespråkas att infarten anläggs som en grusad väg.

Parkering sker inom fastigheterna. Parkeringsplatser för bil och cykel kan även ordnas samlat inom en gemensamhetsanläggning i planområdets sydvästra del. Parkeringsytan kan med fördel ramas in av häckar.

## Störningar

### Trafikbuller

En trafikbullerutredning har genomförts av Sweco 2019-11-20 med anledning av aktuellt detaljplanearbete. Utredningen visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå underskrids inom hela området förutom en liten del längs med befintlig gabionmur nära Nya Öjersjövägen. Det innebär att bostadsbyggnader kan placeras överallt inom föreslagna byggrätter utan att hänsyn till ljudnivå från trafikbuller behöver tas relativt till riktvärde vid fasad.

Däremot finns det områden där 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå dagtid överskrids, vilket innebär att det inom dessa områden inte kan anläggas uteplats som klarar gällande riktvärden. Riktvärden kan hållas genom att antingen anlägga uteplatser på områden där ljudnivån inte överskrids, eller genom att använda byggnadskroppar som bullerskydd och anlägga uteplatser bakom dem. Detta bevakas i bygglovsskedet.

## Risker och säkerhet

### Geotekniska åtgärder

Vad gäller stabilitet, geotekniska och bergtekniska säkerhetsrisker krävs det inte några planbestämmelser.

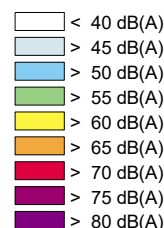
## Teknisk försörjning

### Dagvatten, vatten och avlopp

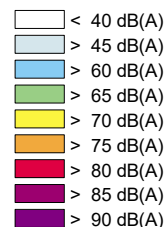
Dagvatten ska omhändertas genom infiltrering eller fördröjning inom den egna fastigheten, innan avledning till det kommunala ledningsnätet,



Kumulativ dygnsekvivalent ljudnivå 2040 (SWECO 2019-11-20)



Maximal ljudnivå 5:te högsta dagtid 2040 (SWECO 2019-11-20)



i enlighet med Partille kommuns dagvattenstrategi. För befintlig byggnad med källare behöver dämningnivån vid förbindelsepunkt för spillvatten uppnås i källarplan. Fastigheter inom planområdet möjliggörs anslutning till det kommunala nätet för vatten, avlopp och dagvatten via förbindelsepunkter vid Gamla vägen. Gemensamma ledningar kan förläggas i infartsvägen, varifrån varje fastighet sedan får en anslutningspunkt. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning finns genom bestämmelse ”g” i plankartan.

#### **EI, fiber och tele**

Ledningar för fiber och tele finns tillgängliga för att ansluta bebyggelse inom planområdet.

Det saknas kapacitet i det befintliga elnätet för att ansluta ny bebyggelse. Ett nytt kabelskåp behöver installeras vid Gamla vägen, varifrån kablar till de nya husen kan dras. Befintlig elledning till Öjersjö 3:62 bör samtidigt dras om för att ligga helt inom den egna fastigheten. Med fördel kan gemensamma elledningar förläggas i infartsvägen, varifrån varje fastighet inom planområdet sedan får en anslutningspunkt.

#### **Brandvatten**

Då avståndet till närmsta brandpost tidigare var för långt enligt gällande riktlinjer för brandvattenförsörjning, har nu en ny brandpost uppförts söder om planområdet och Nya Öjersjövägen. Brandvattenbehovet bedöms därmed vara tillgodosett för aktuell plan och gynnar även befintlig omkringliggande bebyggelse. Vid eventuell brandolycka kan dock vägen behöva stängas av, varpå trafiken längs Nya Öjersjövägen skulle kunna ledas om via exempelvis Fägatan eller Gamla vägen.

#### **Värme**

Det finns inget utbyggt fjärrvärmenät i Öjersjö. Val av annan metod för uppvärmning av byggnader inom planområdet ska ske med hänsyn till påverkan på miljö och klimat.

#### **Avfall**

Utrymme för sophantering möjliggörs i anslutning till parkeringsytan inom planområdets sydvästra del. Ett soputrymme ska innehålla möjligheter för sortering av avfall. Hämtställe för sophantering sker alltid vid tomtgräns mot allmän gata, i det här fallet Gamla vägen.

## **Administrativa frågor**

### **Ansvarsfördelning**

Då fastigheten inom planområdet är privatägd är det fastighetsägarna som ansvarar för genomförandet av planen. Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark, och Partille kommun har därför inget ansvar för genomförandet.

## Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2021.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

# Överväganden och konsekvenser

## Nollalternativ

Om planförslaget inte genomförs kommer inga ytterligare friliggande en- eller tvåbostadshus att uppföras inom området, vilket innebär att platsen kommer vara relativt oförändrad gentemot dagsläget. Det innebär också att den värdefulla kulturmiljön inte kommer att förändras nämnvärt på kort sikt. Dock riskerar kulturmiljön att påverkas negativt om ingen upprustning av befintlig bebyggelse görs inom en snar framtid.

Fastigheten Öjersjö 3:62 är idag detaljplanelagd. Befintligt bostadshus är belagt med rivningsförbud och byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. En tillbyggnad kan tillkomma enligt nuvarande byggrätt, dock i ett läge som senaste byggnadsantikvarisk utredning visat mindre lämplig med hänsyn till byggnadens kulturvärden. Befintliga komplementbyggnader kan komma att rivas och nya placeras på annat läge inom fastigheten, som inte samspelar lika väl med kulturmiljön som befintliga lägen.

Då nuvarande tillfartsväg löper över angränsande fastighet Öjersjö 3:8 av gammal hävd behöver en ny tillfartsväg anläggas oberoende av tillkommande bostadsbebyggelse. Detta skulle beröra befintliga stenmurar även i ett nollalternativ.

## Miljökonsekvenser

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen för Öjersjö 3:62 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Planen utgörs enbart av kvartersmark, är liten till sin omfattning och berör inga särskilda naturvärden, sociala värden eller materiella värden. Inte heller antas planens genomförande medföra några risker för människors hälsa eller miljön. Planen medger användningen bostadsändamål och innebär således inga verksamheter som innebär risk eller störning för omgivningen.

Tillkommande bebyggelse placeras i områdets höjdlägen för att underlätta en god dagvattenhantering. Utbyggnaden av de tre enbostadshus som planen medger kommer att påverka platsens kulturmiljö, men genom att hänsyn tas till platsens kulturvärden (genom särskilda planbestämmelser kring rivningsförbud och tillkommande bebyggelses omfattning, placering och utformning) antas planen inte medföra någon betydande påverkan på dessa värden.

## Sociala konsekvenser

### Barnperspektivet

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde nära naturen med väl utbyggd infrastruktur för kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, förskolor och skolor. Lekytor finns även i närområdet.

## Ekonomiska konsekvenser

### Planavgift

Ett plankostnadsavtal som anger villkoren avseende kostnader för detaljplanearbetet har tecknats mellan Partille kommun och fastighetsägarna för Öjersjö 3:62.

### Bygglövsavgift

Bygglövsavgift bekostas av fastighetsägarna vid bygglövsansökan.

### Anläggningsavgift VA

Anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

### Anläggningsavgift el, fiber och tele

Utbyggnad av elnätet till planområdet ombesörjs av Partille Energi Nät AB som täcker sina kostnader genom anläggningsavgifter för respektive fastighetsägare.

För anslutning till fibernätet i området tar Skanova ut en anslutningsavgift av respektive fastighetsägare.

### Förrättningskostnader

Fastighetsägare till Öjersjö 3:62 står för alla förrättningskostnader som föranleds av detaljplanens genomförande.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Föreslagen fastighetsindelning

Planen tillåter avstyckning av två fastigheter. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Styckningslotterna ska inträda i gemensamhetsanläggningen GA:112, förvaltd av Öjersjö Hallens Samfällighetsförening. Inträde sker i samband med fastighetsbildningsförrättning för planens genomförande och ombesörjs av Lantmäteriet. Vid inträde ska ägare till inträdande fastighet betala ersättning till övriga delägare för den andel i överskottet som han eller hon får genom inträdet.



Föreslagen fastighetsindelning

### Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget ger möjlighet att bland annat anlägga infartsväg, parkeringar, komplementbyggnader och ledningar för VA, dagvatten och el som gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att berörda fastighetsägare gemensamt ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av dessa.

Det är av vikt att frågan om utfart regleras vid eventuell försäljning av del av stamfastigheten, för att undvika att rättighet behöver upplätas utan stöd av överenskommelse. Om ett sådant scenario skulle inträffa skulle inträngsersättningen bli mycket hög.

### Servitut

Fastighetsägarna inom planområdet kan behöva rätt att ha enskild anläggning för ledning på annans mark.

## Medverkande

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

### Samhällsbyggnadskontoret

Frida Källman  
Planarkitekt

Filip Siewertz  
Planeringschef

**Partille kommun**

Besöksadress: Gamla Kronvägen 34 • postadress: Partille kommun, 433 82 Partille

telefon: 031-792 10 00 • epost: kundcenter@partille.se

webbplats: partille.se