



Antagen av KF 2 september 2014
Laga kraft 3 oktober 2014

PLANBESKRIVNING 2014-05-20
NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING) KS/2009:12
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I HOSSABERGET,
ÖJERSJÖ 4:5 M FL.



PARTILLE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----------|
| 1. PLANHANDLINGAR | 4 |
| 2. ÖVRIGA HANDLINGAR | 4 |
| 3. PLANENS SYFTE | 4 |
| 4. PLANDATA | 4 |
| Planens läge och omfattning | 4 |
| Markägoförhållanden | 4 |
| 5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER | 5 |
| Översiktliga planer | 5 |
| Detaljplaner | 5 |
| Program | 5 |
| Bostadsbyggnadsprogram | 5 |
| Lokala miljömål | 5 |
| Riksintresse | 5 |
| Avvägning enligt PBL och Miljöbalken | 5 |
| 6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR | 6 |
| Planens läge i regionen | 6 |
| Mark, vegetation, vegetation | 6 |
| Geotekniska förhållanden | 7 |
| Fornlämningar | 7 |
| Bebyggelse | 7 |
| Lek och rekreation | 7 |
| Offentlig och kommersiell service | 7 |
| Trafik, parkering | 7 |
| Störningar, risker | 7 |
| Gång- och cykeltrafik | 8 |
| Kollektivtrafik | 8 |
| Befintlig teknisk försörjning | 8 |



| | |
|---|-----------|
| 7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET | 8 |
| Bebyggelse | 9 |
| Kvartersgårdar | 11 |
| Naturområden | 11 |
| Våtmarksparken | 11 |
| Gator | 11 |
| Gestaltungsprinciper | 12 |
| Tillgänglighet/säkerhet | 12 |
| Trafik, parkering, GC-vägar | 12 |
| Grundläggning och markarbeten | 12 |
| Radon. | 13 |
| Teknisk försörjning. | 13 |
| 8. KONSEKVENSER | 14 |
| Allmänt. | 14 |
| Naturmiljö | 14 |
| Landskapsbild | 14 |
| Dagvatten. | 14 |
| Störningar | 15 |
| 9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 16 |
| Genomförande | 16 |
| 10. MEDVERKANDE | 16 |



1. PLANHANDLINGAR

| | |
|----------------------------------|------------|
| Plankarta | 2014-05-20 |
| Illustrationskarta | 2014-05-20 |
| Planbeskrivning (denna handling) | 2014-05-20 |
| Genomförandebeskrivning | 2014-05-20 |
| Gestaltningsprogram | 2014-05-20 |
| Utställningsutlåtande | 2014-05-20 |

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

| | |
|--|-----------------------------|
| Planprogram | 2009-09-21 |
| Programsamarbetsredogörelse | 2012-04-24 |
| Samrådsredogörelse plansamråd | 2013-03-28 |
| Grönstrukturplan | 2012-04-01 |
| Bullerutredning | 2012-04-07 |
| PM Trafikmängder | 2012-04-12 |
| Översiktlig geoteknisk undersökning: PM till underlag för detaljplan | 2011-10-26 |
| Översiktlig berggeologisk utredning: PM till underlag för detaljplan | 2013-02-20 |
| Dagvattenutredning | 2013-03-27, rev. 2013-06-24 |
| Naturinventering till detaljplan | 2012-03-22 |
| Arkeologisk utredning, rapport 2012:49 | 2012-03-05 |
| Fastighetsförteckning | 2013-03-22 |

3. PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra bostäder. Planförslaget skapar möjligheter att inrymma ca 240 nya bostäder. Genom denna förtätning i kommundelen Öjersjö vill kommunen skapa bättre underlag för kollektivtrafik och framtida kommersiell service i Öjersjö. Utgångspunkten för förslaget har varit att skapa ett område som binder ihop befintliga områden och skapar en sammanhängande trygg struktur där rörelser till fots och med cykel främjas.

En ny gång- och cykelbana och nya busshållplatser föreslås utefter Nya Öjersjövägen, och förslaget är utformat så att bebyggelsen visar sin framsida mot vägen för att här åstadkomma en trygg miljö. Inom området föreslås att olika boendeformer och upplåtelseformer blandas för att möjliggöra en blandning av olika åldrar, familjestorlekar och bakgrunder. Förslaget bygger på en tät exploatering med tretton flerbostadshus i fyra våningsplan, samt småhus i form av radhus/parhus eller friliggande hus i två våningar. Stor vikt läggs vid att skapa trygga och väldefinierade offentliga rum som främjar sociala möten. Centralt i området planeras den befintliga våtmarken att bevaras och utvecklas på ett säkert och tillgängligt sätt. Mellan Nya Öjersjövägen och bebyggelsen föreslås ett öppet parklandskap.

4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i östra delen av Öjersjö. Det ligger söder om Nya Öjersjövägen, mellan bostadsområdena Hytterkullen och Mossvägsområdet. I väster gränsar planen till grundskolan Öjersjö Brunn och förskolan Äventyret. Avståndet från planområdet till Partille centrum är ca 7 km och avståndet till centrala Göteborg är ca 13 km. Detaljplanen omfattar ca 18 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Öjersjö 4:5, 6:3, 6:297 och s:39 ägs av Partille kommun. Fastigheterna Öjersjö 4:137 och 6:477 ägs av Partillebo AB.

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktliga planer

Översiktsplan för Partille kommun, ÖP 05, antagen av kommunfullmäktige 2006, anger området som ett område för bostäder, service samt skogsmark, rekreation. I fördjupad översiktsplan för Öjersjö, antagen 1999, anges området för bostäder, bostadskomplement och naturområde.

Detaljplaner

Största delen av planområdet är ej detaljplanelagd. Detaljplaner som nu ändå berörs är:

Gökskullavägen, dp 665, lagakraftvunnen 1992-12-08

Mossvägsområdet i Öjersjö, dp 625, lagakraftvunnen 1988-05-27

Öjersjö Storegård centrala delen, dp 648, lagakraftvunnen 1991-02-25

Öjersjövägen etapp III, dp 673 lagakraftvunnen 1994-01-07

Bostäder på Hytterkullen, dp 696, lagakraftvunnen 1997-07-21

Skola i Öjersjö, dp 702, lagakraftvunnen 1998-05-20

Förskola/skola i Öjersjö, dp 737, lagakraftvunnen 2002-03-04

Bostäder i Djupedalen, dp 799, lagakraftvunnen 2008-06-02

Program

Den fördjupade översiktsplanen för Öjersjö utgick från andra planeringsprinciper än vad dagens planering strävar efter. Då föreslogs en fortsatt gles småhusetablering i Öjersjö. Med en växande befolkning, skärpta miljökrav och göteborgsregionens överenskommelse om K2020 behövs en tätare bebyggelsestruktur varför ett program upprättades under 2009. Programmet prövade frågan om att uppföra ca 230 nya bostäder i området. Programmet lade grunden för det fortsatta arbetet i samarbete med ett arkitektkontor och flera exploatörer. Efter programmet arbetade kommunen tillsammans med tre exploatörer fram ett Mål- och visionsdokument som har legat till grund för den fortsatta processen.

Bostadsbyggnadsprogram

Bostadsbyggnadsprogram för Partille kommun 2009-2012 är antaget av kommunfullmäktige 2009-05-26. För planområdet som benämns som Hossaberget och Kärvås, bekräftas pågående planering. Bedömningen är att området kan bebyggas med ca 200 bostäder med blandade upplåtelseformer och utföranden. Antalet bostäder är beroende av upplåtelseform och utformning. Möjlig byggstart anges till år 2012.

Lokala miljömål

Kommunen antog under år 2011 sex lokala miljömål. Särskilt berörda nationella miljömål kopplade till aktuell plan är bl.a. myllrande våtmarker, luftanknutna miljömål, god bebyggd miljö och biologisk mångfald. Kommunen anser att genom att spara våtmarken i områdets centrala del riskeras ingen konflikt med det lokala miljömålet myllrande våtmarker. Vad gäller den biologiska mångfalden har Partille i dagsläget inte något sådant lokalt miljömål utan de nationella miljömålen är de gällande vad gäller det miljömålet. Naturinventeringar har genomförts som pekar ut viktiga naturmiljöer som bör sparas, vilket det med nuvarande förslag görs. Därav anses förslaget inte strida mot det nationella miljömålet. Genom att exploatering av nya bostäder sker i anslutning till redan utbyggd infrastruktur, närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar samt utforma bostäderna energisnålt, anses de lokala miljömålen god bebyggd miljö samt begränsad klimatpåverkan tillgodoses.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

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 2009-09-04, har genomförts för att bedöma om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras.

Kommunens bedömning är att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med MKB ej krävs. Länsstyrelsen delade denna uppfattning.

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Planens läge i regionen

Partille kommun har begränsade markområden för exploatering och strävar i första hand efter att planera nya bostäder i anslutning till redan utbyggd kollektivtrafik, teknisk infrastruktur som t ex kommunalt vatten och avlopp, kommunala gator, social och kommersiell service. Kommunen har ett högt bebyggelsestryck och förutspår öka sitt invånarantal från dagens ca 36.000 till ca 40.000 år 2020. Öjersjö bedöms med sitt läge nära regionkärnan Göteborg som en attraktiv ort att utveckla nya bostäder i. Här finns tillgänglig mark, utbyggd infrastruktur, social service och en god kollektivtrafikförsörjning. Utvecklingen av Öjersjö har skett förhållandevis snabbt och det har framförallt rört sig om småhusetablering där resorna till och från hemmet ofta sker med bil. För att göra Öjersjö till ett mer robust samhälle där människor har möjlighet att bo kvar i området under livets olika skeden, ger planen möjligheter till olika typer av bostäder såsom radhus, villor, lägenheter i flerbostadshus.

Öjersjö består idag till stora delar av olika bostadsområden som ligger avskilda från varandra och från Nya Öjersjövägen. Med skärpta miljökrav och göteborgsregionens överenskommelse om K2020 behövs en tätare struktur. Aktuellt område är ett av flera i Öjersjö som kommunen ser kan stärka Öjersjö avseende såväl kollektivtrafik och kommersiell service som bostadsutbud.

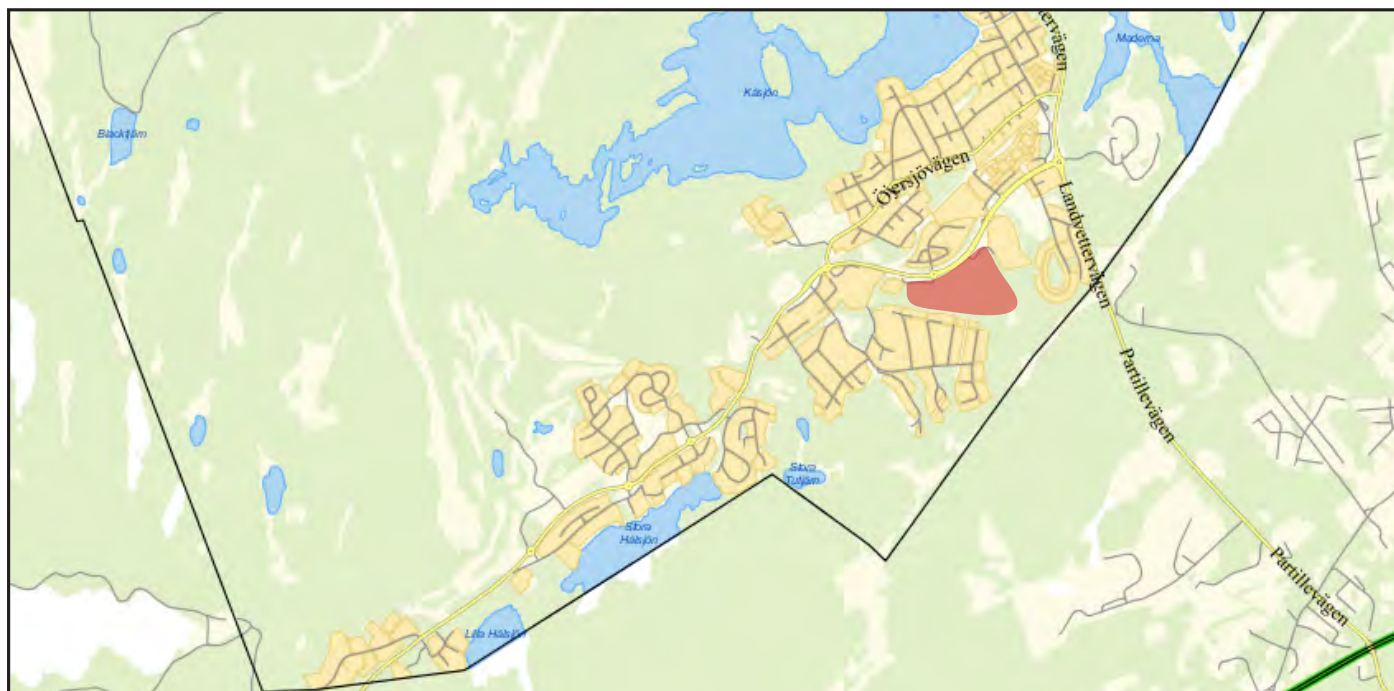


BILD 1. Planområdets ungerfärliga läge i Öjersjö markeras av den röda färgen

Mark, vegetation, vegetation

En naturinventering har utförts (Naturinventering till detaljplan, Norconsult 2012-03-22) för att kartlägga områdets naturvärden. Området är idag obebyggt och utgörs till större delen av två höjdryggar i nord-sydlig riktning beväxade med främst tall med inslag av lövskog. Mot väster och norrut öppnas området upp och sluttar svagt mot norr och Nya Öjersjövägen. Fältskiktet domineras av blåbärsris och blåtätel. På sina ställen finns tät ungskog med tall och trivallövskog. I dalgångarna är marken av myrmarkskaraktär. I öster går ett sumpstråk utmed västsidan av själva Hossaberget. Detta vidgar sig till en öppen myr med delvis fukthedskaraktärer och längre ner en sluttande lövsumpskog ner mot Djupedalen. Längst i väster finns en bäck med en omgivande relativt ung sumpskog.

Huvuddelen av skogen i området har mycket lite inslag av död ved och gamla träd. Utmed gränsen mot Mossvägsområdet i söder finns ändå enstaka gamla tallar och granar, medan sluttningarna ner mot Djupedalen i sydost hyser ett påtagligt inslag av gamla tallar och björkar och en del grov död ved.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts, Översiktlig geoteknisk utredning: PM till underlag för detaljplan samt Fält- och laboratorieresultat, båda Norconsult 2011-10-26, som visar att de naturliga jordlagren, baserat på utförd kartering, utgörs av antingen torv eller friktionsjordsområden vilka överlagrar berg eller block. Då berget går nära eller i dagen i stora delar av området bedöms det inte vara några stabilitetsproblem. De delar av området som är belägna inom torvmossarna är mycket sättningssärliga. För att förebygga sättningar ska alla organiska jordlager schaktas ur innan byggnation. Området klassas som lågriskområde med avseende på radon. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt.

Norconsult har genomfört en Översiktlig berggeologisk utredning: PM till underlag för detaljplan, daterad 2013-02-20. Enligt den berggeologiska utredningen föreligger det ingen risk för blockutfall inom planområdet. Både de förekommande branterna och de friliggande blocken är stabila.

Fornlämningar

Enligt en särskild arkeologisk utredning genomförd den 20-24 oktober 2011 av Riksantikvarieämbetet UV Väst, framgår att inga tidigare okända fornlämningar eller andra kulturlämningar kunde konstateras inom området.

Bebyggelse

Planområdet ansluter i öster mot bostadsområdet Hytterkullen, som består av 2 vånings parhus i hyresrättsform. Husen som är byggda 1999 ligger organiskt placerade utefter smala gångfartsgator. I söder ansluter den aktuella planen till Mossvägsområdet, som är ett äldre villaområde av blandad karaktär. Mossvägsområdet bestod ursprungligen av fritidshus på stora tomter, men idag är husen för helårsboende. I väster ligger Äventyrets förskola, samt grundskolan Öjersjö Brunn. Öjersjö Brunn som byggdes år 1999 och består av träbyggnader i en modern arkitektur, byggnaderna är i en-två plan med en högre gymnastiksal. Äventyrets förskola består av en huvudbyggnad i ett plan, utseende lika Öjersjö Brunn, samt en temporär paviljong. Kommunen anser att de rekommendationer, att naturelement i området bibehålls etc. som finns beskrivna i ”Program för kulturmiljöer i Partille kommun” inte kommer i konflikt med denna detaljplan.

Lek och rekreation

Där terrängen är mer lättillgänglig finns idag stigar och delar av området används för rekreation och lek, framförallt i den östra delen på själva Hossaberget. Utmed Mossvägsområdet löper en grusad stig. Området är omgivet av stora natur- och friluftsområden med Knipeflågsbergens naturreservat i nordväst, Kåsjöns friluftsområde i norr och i söder Bråtaskogen. I Öjersjö finns också möjligheter till fritidsaktiviteter på Partille golfbana, på idrottsområdet vid Djupedalen och i idrottshallen tillhörande skolan Öjersjö Brunn. En ny idrottshall planeras nu också i Djupedalen. Badmöjlighet finns i bl a Kåsjön.

Offentlig och kommersiell service

I Öjersjö centrum, beläget strax nordost om planområdet, finns idag förskola, skola, fritidsgård, servicebutik, pizzeria, frisör och lokaler för primärvården. Kommunens avsikt är att genom förtätningar i Öjersjö på sikt ge ett tillräckligt befolkningsunderlag för etablering av dagligvaruhandel i Öjersjö. Planområdet är benämnt Gökegård och ligger på promenadavstånd från Öjersjö nuvarande centrum. Annan kommersiell service finns i Furulund och Partille centrum samt i Mölnlycke.

Trafik, parkering

Nya Öjersjövägen är utformad som en genomfartsled, tillåten hastighet är 50 km/h. I öster finns en infart till bostadsområdet Hytterkullen. I väster finns via en cirkulationsplats en infart till förskolan Äventyret.

Störningar, risker

På nya Öjersjövägen färdas idag ca 4800 fordon per dygn. Trafiken medför bullerstörningar som måste hanteras i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelbanor finns strax väster och nordost om planområdet. Dessa gång och cykelbanor korsar Nya Öjersjövägen genom tunnlar. Det finns idag en grusad gång- och cykelbana parallellt med Nya Öjersjövägen.

Kollektivtrafik

Partille kommun eftersträvar att andelen som åker med kollektivtrafik ska öka, och har antagit K2020s mål att öka kollektivtrafikens andel av resandet till 40% till år 2025. Partille har också som målsättning att 90% av kommunens invånare ska ha mindre än 400 m till närmaste busshållplats. Området har goda bussförbindelser med centrala Partille och Göteborg. I nuläget går buss 513 varje kvart i högtrafik, med restiden 12 minuter till Korsvägen och 23 minuter till Partille C. Under övriga dagen, alla veckodagar, gäller halvtimmesstrafik. Via bussterminalen i Partille centrum nås med byte övriga kommundelar. Det finns idag busshållplatser på både norra och södra sidan av Nya Öjersjövägen, längst i väster av planområdet. Busshållplatserna ligger i olika lägen på norr och södersidan, och de ligger avskärmade från bebyggelse.

Befintlig teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala va-ledningar finns i västra kanten av planområdet, vid Öjersjö Brunn, samt i nordost vid Hytterkullen. Inom området finns även befintliga va-ledningar som försörjer och tillhör det intilliggande Mossvägsområdet.

Dagvatten

Dagvattenavrinning från planområdet sker huvudsakligen över naturmark åt sydost, till Djupedalen, samt norrut via befintliga diken längs Nya Öjersjövägen. Därifrån rinner dagvatten vidare åt nordost, mot ett våtmarksområde kring Haketjärnen och Maderna. Det våtmarksområdet utgör ett Natura 2000-område.

El och telefoni

Inom området går idag en luftledning i nord-sydlig riktning, som planeras att grävas ner i samband med byggnationen.

7. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Förslaget bygger på en tät bebyggelse som följer den kuperade terrängen. Gatorna bildar ett sammanhängande nät som gör det lätt att röra sig inom området för alla trafikanter. Gatunätet kopplas ihop med omgivande bostadsområden för gående och cyklister så att det bildas en sammanhållen struktur över ett större område i Öjersjö. Gatorna i området utformas huvudsakligen som gångfartsgator där gaturummet delas av alla trafikslag och trafiken sker på de gåendes villkor. De gående kan också ta genvägar genom kvarteren på små gångvägar. På flera ställen vidgar sig gatorna och bildar småplatser/parker, de här platserna utformas omsorgsfullt med grönska och små ytor för samvaro och lek. Ett gestaltungsprogram hör till detaljplanen och reglerar de offentliga rummens gestaltning och på en övergripande nivå byggnadernas gestaltning.

Mot Nya Öjersjövägen och runt den centrala våtmarksparken grupperar sig flerbostadshus i fyra våningsplan, övriga delar av området föreslås bebyggas med par/rad- eller friliggande småhus i två våningar. Huskropparna placeras i gräns mot gata för att bilda tydliga gaturum, och alla byggnader ska ha entréer som vetter mot gatan. Den centrala våtmarken ska utformas genom spänger samt planteringar. Viktigt i utformningen är att våtmarken både blir tillgänglig men säker att vistas vid. I zonen mellan bebyggelsen och Nya Öjersjövägen skapas ett öppet parklandskap med glesa trädgångar där även parkeringar kan utföras. Det är viktigt att göra detta parklandskap attraktivt och trevligt för fotgängare som ska till busshållplatserna eller som rör sig utmed den nya gång- och cykelbanan. Den här nya gång- och cykelbanan som löper parallellt med parklandskapet gör det lätt att ta sig till Öjersjö centrum, skolor, idrottsplatsen vid Djupedalen mm. De nya busshållplatserna ligger mitt emot varandra, nära och synliga från den nya bebyggelsen. Här anordnas också ett nytt övergångsställe och cykelparkeringsplatser. Den nya bullermuren som löper utmed Nya Öjersjövägen föreslås vara 1,2 m hög för att säkra att man kan se över den, så att området vid busshållplatserna och vägen upplevs som tryggt.

För att ansluta till befintlig bebyggelse i söder placeras tomter för styckebyggnation som en naturlig anslutning till Mossvägens bostadsområde. Nya gång- och cykelvägar planeras från befintliga vändplatser i Mossvägsområdet, vilket binder samman områdena och skapar en tryggare miljö för gång- och cykeltrafikanterna. Mossvägsområdet får då ett genare gång- och cykelstråk till t ex Öjersjö centrum och Djupedalen. För att ansluta mot Hytterkullens tvåvåningsbebyggelse planeras de nya bostäderna här också vara i två plan. I nordost, i anslutning till Hytterkullen, planeras det dock för ett flerbostadshus. Anledningen till det är för att klara de bullerkrav som finns samt för att få ett enhetligt utformning längs med Nya Öjersjövägen med flerbostadshus. Om nya riktlinjerna för buller tas fram föreslås bygglovsprövningen som då krävs göras utifrån de nya riktlinjerna.

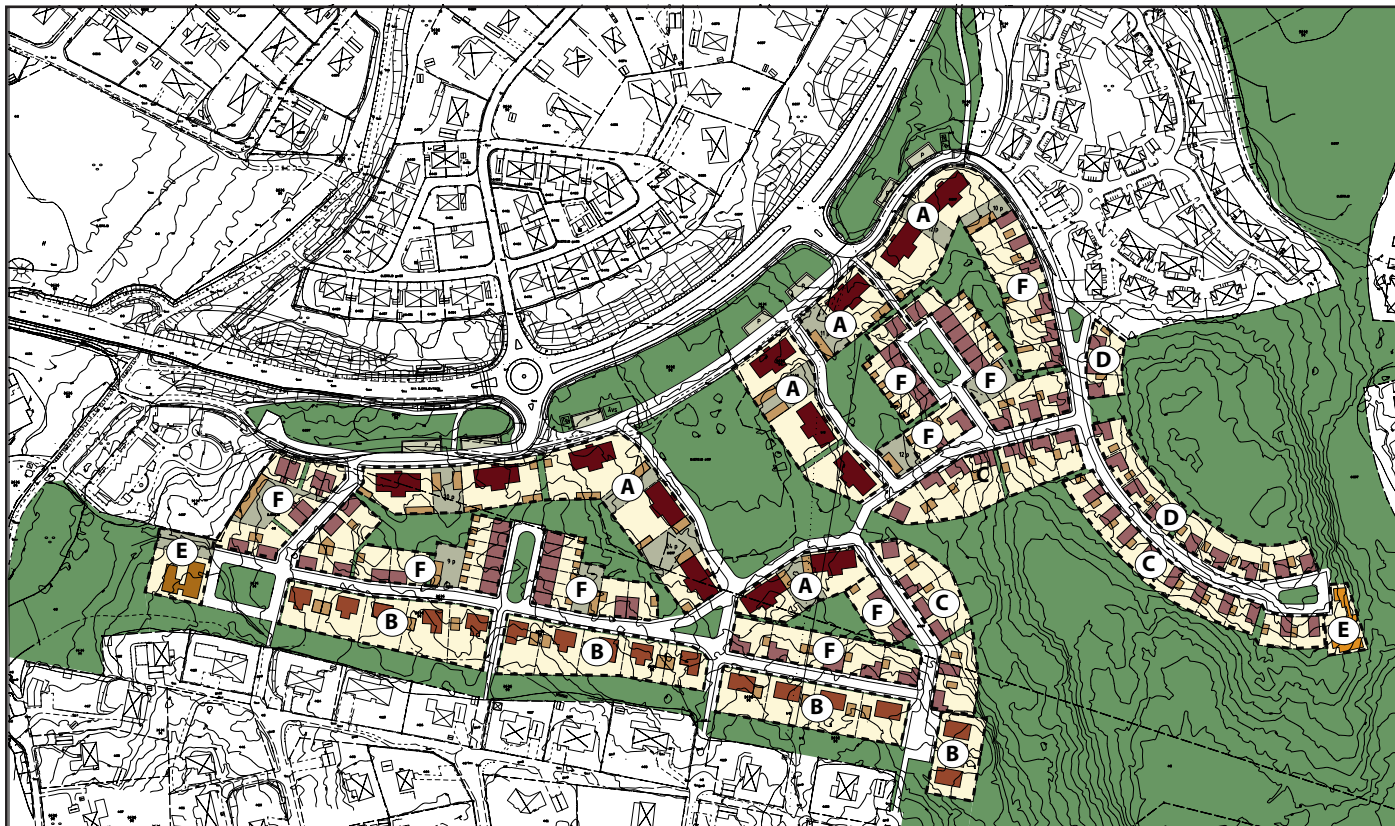


BILD 3. Områdets olika typer av bebyggelse.

Bebyggelse

Planerad bebyggelse beskrivs utifrån följande områdesindelning;

A – Flerbostadshus

Planen ger möjlighet att uppföra 13 st flerbostadshus med ”3,5 våningar”, där den fjärde våningen inryms under taket inom 1,6 m förhöjt väggliv. Sju av flerbostadshusen grupperar sig i en båge utefter Nya Öjersjövägen, och utgör områdets ansikte mot vägen. De övriga sex flerbostadshusen omgärdar den centrala våtmarken/parken.

Tak ska utföras som sadeltak med taklutning mellan 22-38 grader, och ska beläggas med röda tegelpannor. Frontpiser eller takkupor får utföras till max halva fasadens längd. Alla huvudbyggnader ska ha entréer som vetter mot gatan. Entrébyggnader i ett plan får placeras på förgårdsmarken. Flerbostadshusen ska ha träfasader målade i kulörer enligt bestämmelser på plankartan. Parkering ska anordnas samlat mellan husen på omsorgsfullt utformade små parkeringsgårdar. Infiltrering kan ske på parkeringsplatserna genom att genomsläppligt material används. Byggnaderna och carportar/garage binds ihop med plank eller staket i gräns mot förgårdsmark, enligt principritning i Gestaltningensprogrammet. Gårdarna kan rymma gemensamma uteplatser, odling, förråd, cykelparkeringar mm.

B - Tomter för självbyggerihus

Illustrerade tomter är cirka 600-700 kvm stora och planen ger möjlighet till hus i 2 våningar med ett fotavtryck på 120- 130 kvm. Utöver detta får garage eller förråd byggas som har ett fotavtryck som är 30 kvm. Med tanke på terrängen kan flera hus passa bra att utföra som souterränghus. Alla huvudbyggnader ska ha entréer som vetter mot gatan. Husen ska vara friliggande och placeras 3 m från gatan för att ge gaturummet ”stadga”. Höjdskillnader mot gatan ska tas upp med naturstenmurar, slänt är ej tillåtet. Innanför stenmuren ska häck planteras.

Byggnadsdelar som tillhör entrén såsom t.ex. ett tak eller vindfång, får placeras i den prickade zonen mot gatan. Tak ska utföras som sadeltak med taklutning mellan 22-38 grader och ska beläggas med röda tegelpannor. Husen ska ha träfasader målade i kulörer enligt bestämmelser på plankartan.

C - Friliggande gruppbyggda småhus mot sänkan

I denna del av området luckras den täta strukturen upp och bebyggelsen möter naturen. Terrängen är kupe-rad och sluttar mot sänkan i mitten. Husen ska vara friliggande och har ett litet fotavtryck på 80 kvm, för att vara lättplacerade i terrängen. Utöver detta får garage eller förråd byggas som har ett fotavtryck som är 30 kvm. Öppna balkonger och altaner får också anordnas. I de lägen där marken faller av så mycket från gatan att husets sockel ut mot naturen blir över 1 m hög, anger planen att husen ska placeras på plintar. Syftet med detta är att anpassa husen efter terrängen. Eftersom va-ledningarna ligger i lokalgatan, kan dessa hus inte uppföras med sou-terräng- eller källarvåning. Alla huvudbyggnader ska ha entréer som vetter mot gatan, entrétrappor får sticka ut max 1,5 m på gatumark. Då ryms de inom den grusade frizonen närmast fasaderna. Tak ska utföras som pulpet-tak eller sadeltak med maximal taklutning om 14 grader. Husen ska ha träfasader målade i kulörer enligt bestämmelser på plankartan.

D - Friliggande gruppbyggda småhus mot Hossaberget

Husen placeras i sluttningen upp mot Hossaberget och ska vara friliggande för att skapa utblickar mot berget. I vissa lägen kan souterränghus passa bra för att ta upp nivåskillnaderna. Det maximala fotavtrycket är 100 kvm och utöver detta får garage eller förråd byggas som har ett fotavtryck som är 30 kvm. Öppna balkonger och altaner får också anordnas. Alla huvudbyggnader ska ha entréer som vetter mot gatan. För att uppfylla VA-verkets riktlinjer för dämmningsnivåer för dagvatten krävs det på de flesta håll att huvudbyggnadernas färdiga golvnivå ligger några trappsteg över gatunivå. De entrétrappor som krävs får sticka ut på gatumark max 1,5 m, då ryms de inom den grusade frizonen närmast fasaderna. Tillgänglighetskraven uppfylls genom att även placera en entré på baksidan av husen, där det inte krävs några trappor. Tak ska utföras som pulpettak eller sadeltak med maximal taklutning om 14 grader. Husen ska ha träfasader målade i kulörer enligt bestämmelser på plankartan.

E – Idétomter

För att skapa en variation i Hossaberget och skapa förutsättningar för andra byggherrar än de gängse, har kom-munen avsatt mark för något den kallar ”idétomter”. Huvudidén är att yta ska avsättas för ”byggare med särskilt innovativa lösningar”. Det finns två idétomter i området, och bägge idétomterna är avsedda för flerbostadshus. För tomten i sydost i gränsen mot skogen är utformningen relativt fri, planen reglerar att byggnaden får uppföras i högst 3 våningar. För tomten som ligger i områdets västra del ställer planen krav på att byggnaden ska ha en utformning mer i linje med omgivande bebyggelse. Den ska alltså utföras i 2 våningar, och placeras i gräns mot gata samt med en maximal bruttoarea om 450 kvm.

F- Gruppbyggda hus – radhus, parhus eller friliggande

Husen kan uppföras som radhus, parhus eller som friliggande småhus. I några enstaka lägen reglerar planen att det måste vara parhus eller radhus. Parkering kan anordnas på flera sätt beroende på om det är friliggande el-ler sammanbyggda hus. Huvudbyggnader ska placeras i liv med gatan. För att uppfylla VA-verkets riktlinjer för dämmningsnivåer för dagvatten krävs det på de flesta håll att huvudbyggnadernas färdigtgolvnivå ligger några trappsteg över gatunivå. De entrétrappor som krävs får sticka ut på gatumark max 1,5 m, då ryms de inom den grusade frizonen närmast fasaderna. Tillgänglighetskraven uppfylls genom att även placera en entré på baksidan av husen, där det inte krävs några trappor. Tak ska utföras som sadeltak med taklutning mellan 22-38 grader och beläggas med röda tegelpannor. Husen ska ha träfasader målade i kulörer enligt bestämmelser på plankar-tan. Byggnader och carportar/garage binds ihop med plank eller staket i gräns mot gata, enligt principritning i Gestaltningssystemet. Komplementbyggnader får maximalt vara 30 kvm.

Kvartersgårdar

Inne i kvarteren skapas gemensamma naturområden som kopplas till varandra och bildar ett sammanhängande nät. Här sparas vackra berghällar, fina stenblock mm, samt även trädgrupper om det är möjligt. Kompletterande trädplanteringar behöver göras. Man kan lätt röra sig genom kvarteren på smala gångvägar. På gårdarna kan de boende anordna sittplatser, spaljéer, små förråd mm.

Naturområden

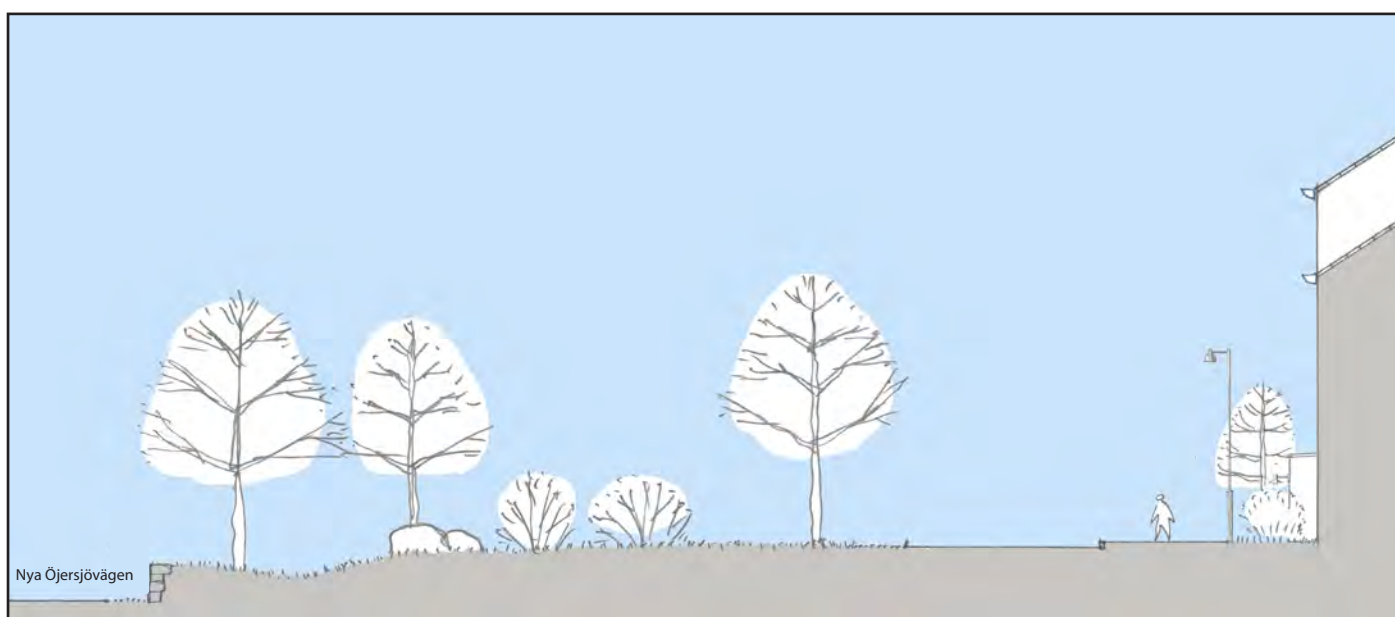
Uppe på själva Hossaberget i öster, sparas naturmarken som den är. En naturlekplats med ett utsiktstorn kan anläggas om det sker med varsam hand. Naturmarken i sänkan i sydost sparas från bebyggelse. Mellan bebyggelsen är det inplanerat flera släpp för att allmänheten lätt ska kunna ta sig ut i naturområdena. I öster mot själva Hossaberget föreslås ett större släpp i fonden på gatan från parken. Naturmarken i sänkan i sydost nås också via en ”portal” vid den centrala parkens sydöstra hörn.

Våtmarksparken

Utformning av våtmarken kommer att göras så att avvattnings inte kommer att ske. Viktigt är att tillse att våtmarken utformas så att säkerhet och tillgänglighet uppnås. I detaljplanen kommer området där våtmarken är belägen vara allmän platsmark park. Genom att anlägga park har kommunen möjlighet att iordningställa marken genom spänger etc vilket kommer att krävas för att göra mossen tillgänglig för allmänhet. Detta innebär att kommunen har skötselansvar. I dagvattenutredningen som tillhör detaljplanen beskrivs det exempel på hur våtmarken rent tekniskt kan utföras så att avvattnings inte sker.

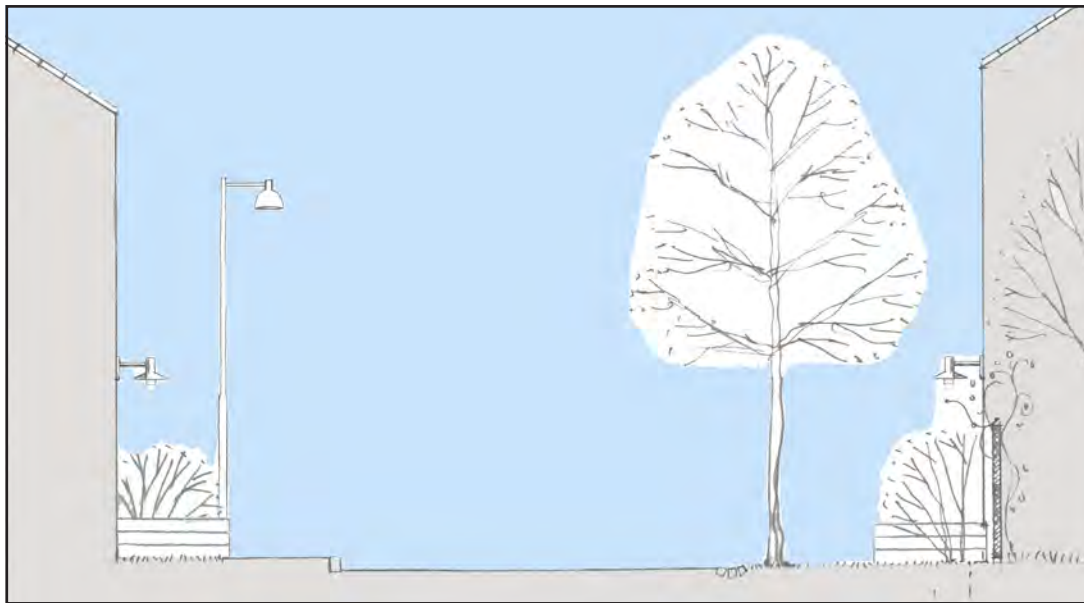
Gator

Parallellt med Nya Öjersjövägen utformas 30-gator med separata gångbanor. Utefter gatan parallellt med Nya Öjersjövägen löper också en separat cykelbana som ska ingå i kommunens stomcykelnät. Där cykel- och gångbanor korsar eller mynnar i körbanan beläggs denna med gatsten som farddämpande åtgärd.



Exempelsektion på gatan parallellt med Nya Öjersjövägen.

Övriga gator inne i området utformas med gångfartsliknande karaktär, där trafiken sker på de oskyddade trafikanternas villkor. Infarterna till det gångfartsliknande området markeras tydligt genom att entrepunkterna förses med avvikande material. Gångfartsgatorna utformas med 5 m körbanor i asfalt, rännor av gatsten på ömse sidor av körbanan. På gatan kommer regelbundna farddämpningar att utföras som en naturlig del i gestaltningen. Mellan gatsten och fasad beläggs marken sedan med grus. I denna ”frizon” med grus får entrétrappor sticka ut max 1,5 m från fasad. Här planteras också blommande buskar och klättrväxter som de boende sköter. Där gatorna vidgar sig och grusremsan blir bredare kan det planteras träd.



Exempelsektion på en gata inom området.

Gestaltningprinciper

Gestaltningprinciperna beskrivs i gestaltningsprogrammet som tillhör planen.

Tillgänglighet/säkerhet

Placering av hus i tomtgräns mot gatan och trappornas placering i sidoområdet bidrar till lägre hastigheter för bilar. För att uppnå att bilar kör i gångfart krävs extra åtgärder vid specifika punkter som man särskilt vill värna. Hastighetsdämpande åtgärder ska därför utföras i form av avsmalning av gata på bägge sidor av gatan enligt typritning i gestaltningsprogrammet. Dessa åtgärder ska anläggas med maximalt 50 meters mellanrum. På ena sidan gatan ska träd placeras i dessa hastighetsdämpande utbuktningar (på grund av ledningsdragningar får det inte plats träd på bägge sidor av gatan). Hastighetsdämpande åtgärder ska också placeras vid speciellt kritiska punkter, såsom t ex vägkorsningar med hus placerade i gatuliv, korsningar med gång- och cykelbanor, skymda utfarter mm. Alla huvudbyggnader ska ha entréer som vetter mot gatan. Tillgänglighetskraven uppfylls genom att även placera en entré på baksidan av husen, utan trappa. Avstånd mellan mark och fönsters underkant får högst vara 11 meter om ingen annan teknisk lösning för utrymning är möjlig.

Trafik, parkering, GC-vägar

Parkering för flerbostadshusen sker med 1 p-plats per lägenhet på parkeringsgårdar mellan husen samt gästparkering i ytan längs med Nya Öjersjövägen. För markbostäderna föreslås 2 p-platser per hus på den egna tomten. Gästparkering för markbostäder sker i första hand på parkeringar längs med Nya Öjersjövägen samt i viss mån på smågatorna där så är möjligt.

Grundläggning och markarbeten

Innan byggnation ska alla organiska jordlager schaktas ur. Detta är viktigt överallt där sättningar ska undvikas, men framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar. Vid schakt ska beaktas att jorden innehåller silt och därmed har flytjordtendenser.

Byggnaderna rekommenderas att ej utföras med källare på grund av risk för bergkontakt, då berg påträffas inom merparten av området i eller nära markytan. Lätta och sättningståliga byggnader, kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark. Större och mer sättningssärliga byggnader bör grundläggas på pålar/plintar. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör pål-/plintgrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som ej grundläggs på berg. För de planerade byggnaderna som grundläggs delvis på berg inom aktuellt område bör berget lossgöras till minst 0,5 m under grundläggningsnivån. När exakta lägen för planerade byggnader är bestämda rekommenderas att detaljerade geotekniska undersökningar med avseende på grundläggning utförs.

Radon

Enligt det översiktliga geotekniska PM:et, dat 2011-10-26 kan området klassas som lågriskområde med avseende på radon. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. I samband med byggnation ska dock säkerställas att fyllnadsmassor i ledningsgravar under och i anslutning till planerade hus samt övriga ditforslade massor ej utgörs av material med förhöjda radonhalter, eftersom det då kan finnas risk för att radongas transporterats in i byggnader via exempelvis ledningar. Rör genomträngningar etc. bör göras täta för att förhindra inläckage av radongas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området anläggs ett kommunalt ledningsnät för spill- och dricksvatten. Huvuddelen av de befintliga va-ledningar för Mossvägsområdet ligger i område betecknat park i planens södra del och kommer inte att flyttas. De delar av va-ledningarna som inte ligger inom område betecknat park i detaljplanen kommer att flyttas och läggas inom det området där det är lämpligt.

Dagvatten

Inom planområdet anläggs ett kommunalt ledningsnät för omhändertagande av dagvatten. , För att hantera framtida dagvattenflöden och uppnå erforderlig utjämning av dagvatten föreslår dagvattenutredningen, dat 20130624, att en kombination av ovanstående åtgärder genomförs inom planområdet. För att i störst möjliga mån främja ett lokalt omhändertagande av dagvatten bör andelen hårdgjorda ytor minimeras. Genom föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten bedöms planerad exploatering inte medföra någon påverkan på Natura 2000-området Haketjärnen och Maderna. Planområdet bedöms ej heller bidra till någon övrig negativ påverkan som kan strida mot miljömålen.

Gröna tak anses i detta fall vara den mest effektiva metoden för att minska andelen hårdgjorda ytor och främja ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Enbart genom att anlägga gröna tak skulle det krav på utjämning av en dagvattenvolym motsvarande 10 mm, vilket åligger ägare av flerbostadshus, kunna uppfyllas för den areal som taken upptar. Sedumtak kräver i princip inget underhåll och har i de flesta fall en längre livslängd än konventionella tak. Förutom fördelen att gröna tak har en mycket god förmåga att magasinera dagvatten är de även estetiskt tilltalande, bidrar till en ökad biologisk mångfald. Vidare kan de gröna taken även ha en ljud- och värmeisolerande verkan, vilket kan bidra till en bättre inomhusmiljö samt reducera hushållens energibehov för uppvärmning.

Dagvatten kan ledas till de två föreslagna fördröjningsdammarna och våtmarken via öppna kanaler samt konventionella dagvattenledningar. Där möjlighet finns, föreslås dagvatten återföras till vattnets naturliga kretslopp genom infiltration inom tomtmark. Inom fastigheter där infiltration eller avledning till våtmarken alternativt anlagda dagvattendammar ej är lämpligt föreslås utjämning med hjälp av övriga föreslagna metoder. Utmed gator är det fördelaktigt att plantera träd samt anlägga gröna öar. För att dagvatten från vägar och andra hårdgjorda ytor skall ges möjlighet att rinna ner i trädets rotsystem, där det kan renas, bör ytan där trädet planteras vara nedsänkt. Parkeringsytor samt andra hårdgjorda ytor som inte nödvändigtvis behöver utgöras av helt hårdgjort material, kan istället utgöras av genomsläppligt material för att minska ytavrinningen.

Enligt Råd och Anvisningar till Partille kommuns ABVA (2009) får dänningsnivån för dagvattenledning maximalt uppgå till 0,1 m över gatunivån vid förbindelsepunkt. Dräneringsledningar ska ej anläggas lägre än denna nivå.

Brandvattenförsörjning

Flerbostadshuset kräver ett konventionellt system, övriga delar av området planeras för ett alternativsystem. Flerbostadshus i 4 våningar med träfasad kräver bostadssprinklers, brandvattensystemet klarar av denna belastning. För avstånd till fönsters underkant/balkong se rubriken ”tillgänglighet/säkerhet”.

Uppvärmning

Värmesystemet ska kunna anpassas till olika värmekällor, och energisnåla lösningar för uppvärmning bör användas. Frågan om ett närvärmeverk kan uppföras utreds för närvarande. Ett eventuellt nytt värmeverk skulle också kunna försörja andra planerade områden såsom Gökegård. Enligt det Mål-och visionsdokument som kommunen och exploatörerna gemensamt tagit fram, ska behovet av köpt energi inte överskrida 70 kWh/kvm per år om när/distriktsvärme används. I annat fall ska all bebyggelse vara utformad för att inte överskrida 40 kWh/kvm per år.

El

För elförsörjning i området svarar Partille energi Nät AB och områden finns avsatta för transformatorstationer. Den befintliga luftledningen inom området kommer att grävas ner.

Avfall

Planen ger möjlighet till att uppföra en återvinningsstation inom område betecknat med E. Grovsopor och miljöfarligt avfall lämnas på kommunens återvinningscentral i Öjersjö, eller hämtas efter beställning. För miljöfarligt avfall finns ytterligare tre miljöstationer i kommunen. 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 avfallssystem. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgränsen mot gata. Dimensionering av sopusrymmen ska utgå från kravet att avfall hämtas en gång per vecka. Sopusrymmen och transportvägar ska utformas enligt Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen”. Partille kommun arbetar efter även efter den regionala avfallsplanen A2020.

8. KONSEKVENSER

Allmänt

Detaljplanen ger möjlighet till en förtätning av Öjersjö, en kommundel med väl utbyggd infrastruktur, social service och en god kollektivtrafikförsörjning. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv. Förtätningen ger också ökat underlag till framtida planerad kommersiell service.

Naturmiljö

Området är idag bevuxet med tät vegetation. När området bebyggs kommer området att ändra karaktär, från skogsområde till ett tätbebyggt område av trädgårdsstadskaraktär. Landskapsbilden kommer att förändras och en närmiljö som delvis används för lek och rekreation kommer att ersättas av bebyggelse. Då det uppe på själva Hossaberget i öster finns tydliga stigar och spår av lek och rekreation sparas detta område som naturmark. Planområdet omges av stora naturområden där fortsatta möjligheter till rekreation är goda. För att göra det lätt att ta sig ut i naturen från det nya området, har ett flertal släpp i bebyggelsen planerats in. Stor vikt läggs vid att återskapa nya gröna miljöer inom området, med flera parker och gröna platser.

Landskapsbild

I den naturvärdesbedömning som är gjord har huvuddelen av planområdet bedömts ha begränsad betydelse för den biologiska mångfalden och inga hotade eller ovanliga arter har hittats. Tre värden bör dock beaktas enligt naturvärdesbedömningen; några våtmarksområden, den äldre skogen och områdets betydelse ur landskapsekologiskt perspektiv. Hänsyn bör tas till tre utpekade våtmarksområden, varav ett i väster utmed en bäck bedöms vara lekområde för grodor och denna funktion bevaras i nuvarande förslag.

Dagvatten

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka, med följderna att såväl dagvattenavrinning som föroreningshalt i dagvattnet kommer att öka jämfört med befintliga förhållanden. Planen säkerställer att dagvattnet leds till fördröjningsmagasin där vattnet renas innan det leds vidare, vilket innebär att konsekvenserna enligt dagvattenutredningen inte påverkar Natura 2000 området Maderna-Haketjärn. Således eftersträvas bevarande av den ursprungliga vattenbalansen även efter exploatering, samtidigt som risken för översvämningar minimeras.

Störningar

Bullerfrågan har utretts och det går att klara gällande riktvärden. Framtida trafikmängder har beräknats utifrån ett antal framtida trafikförändringar som bedöms påverka trafikmängderna på Nya Öjersjövägen, enligt PM för trafikmängder på Nya Öjersjövägen, Norconsult 2012-04-12. Tidigare prognostiserade trafikmängder på Nya Öjersjövägen år 2015 är 7400 fordon per årsmedeldygn. I denna siffra ingår ett fullt utbyggt Öjersjö i enlighet med kommunens bostadsbyggnadsprogram (cirka 1200 nya- bostäder) samt en årlig generell trafikökning på 1% per år. Kommunen anser att denna siffra inte är sannolik då den inte tar hänsyn till att de framtida trafikmängderna på Nya Öjersjövägen påverkas av ett flertal planerade förändringar av omgivande infrastruktur; utbyggnader av Slambymotet och tvärförbindelsen mellan väg E20 och väg 40, införande av trängselavgifter och utveckling av bättre kollektivtrafik genom K2020-projektet.

Utbyggnad av Slambymotet och därmed en direkt koppling mellan väg 40 och väg 549, Landvettervägen, har inletts och avses bli klar under 2013. Genomfartstrafik mellan väg 40 i väster och väg E20/Partille centrum, som idag tar "smitvägen" via Nya Öjersjövägen, kan därmed välja en direkt, något längre men mycket snabbare förbindelse via Bårhultsmotet (tidigare benämnt Slambymotet). Trängselavgifterna, som införs 2013, beräknas för en tangentiell väg som Nya Öjersjövägen ge den effekten att trafiken ökar på grund av att trafikanter väljer omvägar i regionen, dvs utanför avgiftsområdet i Göteborgs centrala del. I Trafikverket 2011, en förstudie avseende utbyggnad av tvärförbindelsen väg E20-väg 40, finns trafikprognoser för bland annat år 2020, vid alternativa vägutbyggnader. Förstudien redovisar möjliga ombyggnader eller utbyggnader av tre olika avsnitt, och två utbyggnadsalternativ anges. Osäkerheten beträffande valet av utbyggnadsalternativ saknar dock här betydelse, då förstudien i båda alternativen prognostiserar en minskad trafik på Nya Öjersjövägen år 2020 om 500 fordon/årsdygn. Det är vägförbättringar på eller kring Landvettervägen som ger effekt på Nya Öjersjövägen, och inte den nya länken Åstebo-Jeriko. Objektet "E20/40 Tvärförbindelse inkl Jerikolänk" ingår i gällande regionala plan för transportinfrastruktur 2010-2021 (Västra Götalandsregionen 2010), med planerad byggstart under perioden 2014-2017. I planen anges dock att inriktning, kostnader och finansiering av objektet ska utredas inför nästa revidering av den regionala planen. Det finns således en viss osäkerhet om när utbyggnad av tvärförbindelsen kan vara genomförd.

K2020 är ett av Göteborgsregionens mål att minst 40 procent av resorna ska ske med kollektivtrafik år 2025. När fler människor reser kollektivt minskar bullernivåerna och det går att placera bebyggelse närmare gator och trafikleder, vilket i sig är en viktig förutsättning för att fler ska resa kollektivt. Partille kommun arbetar aktivt i enlighet med K2020 och anser att ett högt kollektivresande bör ingå som en förutsättning kring beräkningar av framtida trafikmängder. Innebörden i K2020-projektet har prognosmässigt analyserats i prognosarbetet för Partille centrum (WSP 2009). I beräkningarna redovisas ett scenario där K2020-målet förutsatts ha uppnåtts till 50 % år 2020; detta innebär att alstringen av biltrafik per boende eller verksam sänks med ca 14 %. För trafikprognosen på Nya Öjersjövägen har samma förutsättningar valts som för K2020-scenariot för Partille centrum. Här förutsätts sådana åtgärder att 50 % av målet för K2020 kommer att vara uppnått prognosåret ca 2020, och att detta innebär en minskning av alstringen av biltrafik per boende eller verksam om ca 10 %.

Följande beräkning används som utgångspunkt för uppskattning av framtida bullernivåer;

| | |
|--|----------------------|
| Nuvarande trafik, enligt trafikräkningar 2009/2010: | 4800 fordon/årsdygn |
| Effekt av nyexploatering i Öjersjö: | +2700 fordon/årsdygn |
| Effekt av att Bårhultsmotet byggs ut: | -2000 fordon/årsdygn |
| Effekt av trängselavgifter | +600 fordon/årsdygn |
| Effekt av utbyggnad av tvärförbindelse E20 – väg 40: | -500 fordon/årsdygn |
| Effekt av K2020, 10% minskning | -600 fordon/årsdygn |

Summering av ovanstående effekter ger: totalt 5000 fordon/årsdygn

Gällande riktvärden för buller klaras under förutsättning att en 1,2 m hög bullerdämpande mur uppförs i anslutning till Nya Öjersjövägen, enligt Trafikbullerutredning, Norconsult 2012-04-07. Ingångsparametrar i bullerberäkning är att Nya Öjersjövägen i framtiden trafikeras av 5000 fordon/årsdygn och att husens färdigtgolvnivå ligger på den nivå som anges på illustrationskartan.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Fördröjd genomförandetid om 18 månader gäller för allmänna platser inom området från den dag som planen vinner laga kraft.

10. MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun i samverkan med Brunnberg och Forshed Arkitektkontor AB.



Samråd Utställning Antagande

Jörgen Hermansson
Samhällsbyggnadschef

Olof Halvarsson
Planarkitekt