

887

Antagen av KF 2024-03-27 § 52

Laga kraft 2024-05-16

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Norra Örjansvägen

KS/2022:384



Upprättad 2024-02-07



PARTILLE KOMMUN

Planbeskrivning

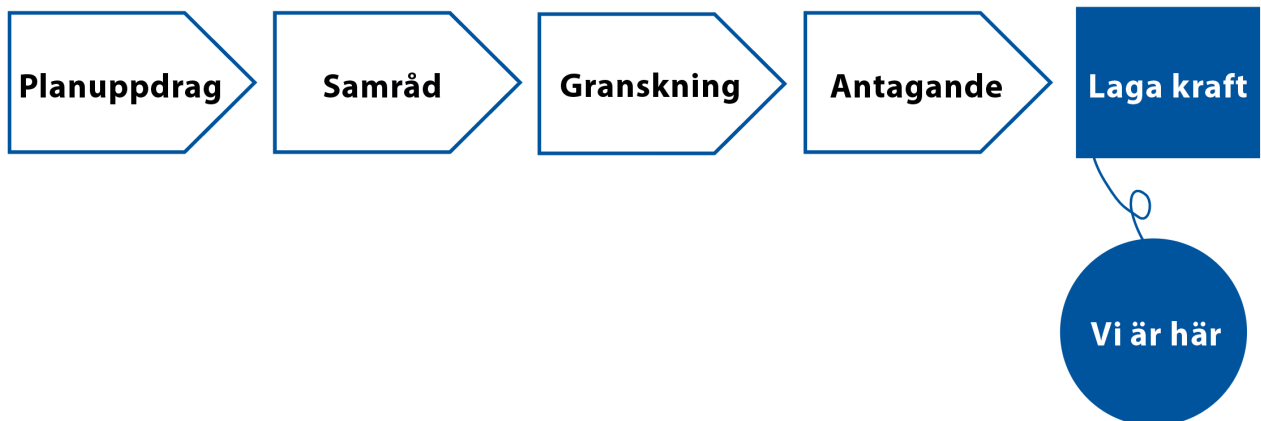
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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. Planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.



Läshänvisning

Denna planbeskrivning är uppdelad i fem kapitel.

I det första kapitlet redovisas detaljplanens syfte samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen förhåller sig till.

Det andra kapitlet är en sammanfattande redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de övergripande överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Det tredje kapitlet är en sammanställning av de planeringsförutsättningar, -underlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

I det fjärde kapitlet redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömning enligt PBL.

I det femte kapitlet förklaras de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen, samt när i tid olika åtgärder är planerade och vem som bär ansvar för vad.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta och illustrationskarta, 2024-02-07
Planbeskrivning (denna handling), 2024-02-07
- Granskningsutlåtande, 2024-02-07

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning, 2023-07-05 (finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret)

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Omfattning och lokalisering	5
Planförslaget	6
Bakgrund.....	6
Markanvändning	6
Omfattning, utformning och placering	7
Huvudmannaskap och genomförandetid.....	8
Prövningar och överväganden	8
Lämplighetsbedömning	8
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	9
Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB	9
Skydd av områden, 7 kap MB	9
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB.....	9
Status i dagsläget	9
Kommunens Bedömning.....	10
Överensstämmelse med översiktsplanen.....	11
Bedömning av miljöpåverkan	11
Planeringsförutsättningar och -underlag.....	11
Statliga, regionala och mellankommunala intressen	11
Riksintressen	11
Lagenligt skyddad natur.....	11
Strandskydd.....	11
Miljökvalitetsnormer.....	11
Nationella miljömål.....	12
Kommunala intressen	12

Översiktsplan	12
Gällande detaljplan	12
Vattenskyddszon.....	12
Partilles Dagvattenstrategi (2017).....	13
Lokala intressen.....	13
Bebyggelse	13
Mark och natur.....	13
Rekreation och friluftsliv.....	13
Kulturmiljöer	13
Arkeologi och fornlämningar.....	13
Offentlig och kommersiell service	14
Trafik och parkering.....	14
Teknisk försörjning	14
Vatten och avlopp	14
Dagvatten	14
Länshållningsvatten	15
Skyfall.....	15
El, fiber, tele och värme	16
Hälsa och säkerhet	17
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	17
Översvämningsrisk vid Kåsjön och riskhanteringsåtgärder.....	17
Buller.....	18
Radon.....	18
Strandskydd	19
Motiv till detaljplanens reglering	20
Användning av mark och vatten.....	20
Kvartersmark	20
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	20
Begränsning av markens utnyttjande	20
Placering.....	20

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN

Utförande.....	20	Teknisk försörjning.....	23
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark..	21	Fastighetsrättsliga frågor	24
Fastighetsstorlek.....	21	Fastighetsägare	24
Höjd på byggnadsverk.....	21	Fastighetsbildning.....	24
Placering.....	21	Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut	24
Utformning.....	21	Avtal och överenskommelser	24
Takvinkel	21	Plankostnadsavtal.....	24
Upphävande av strandskydd	21	Plan- och bygglovs kostnader	24
Utnyttjandegrad.....	21	Medverkande	25
Genomförandetid	21		
Konsekvenser.....	22		
Detaljplanens genomförande	23		
Ansvarsfördelning	23		
Anläggningar inom kvartersmark	23		

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att:

- Möjliggöra att fastigheten Öjersjö 6:28 delas till två fastigheter
- Möjliggöra att två bostadshus uppförs inom planområdet
- Säkerställa placering av nya byggnader samt angöring

Beskrivning av detaljplanen

I detta kapitel följer en sammanfattande redovisning av planens huvuddrag samt de övergripande överväganden som legat till grund för planens utformning.

Omfattning och lokalisering

Planområdet är ca 1490 kvadratmeter och omfattar fastigheten Öjersjö 6:28. Den ligger i ett befintligt villaområde och är sedan tidigare detaljplanelagt.

Planområdet ligger i Öjersjö, söder om Kåsjön, vid Norra Örjansvägen.

Ärendeinformation

Namn:
Detaljplan för bostäder vid Norra Örjansvägen

Diarienummer:
KS/2022:384

Kommundel: Öjersjö
Kommun: Partille kommun
Län: Västra Götalands Län

Planförfarande:
Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Beslut om planbesked och samråd:
2022-10-04, Kommunstyrelsen, §112
Beslut om granskning:
2023-08-23, Kommunstyrelsens arbetsutskott, §58
Beslut om antagande:
2024-03-27, Kommunfullmäktige, §52
Laga kraft:
2024-05-16

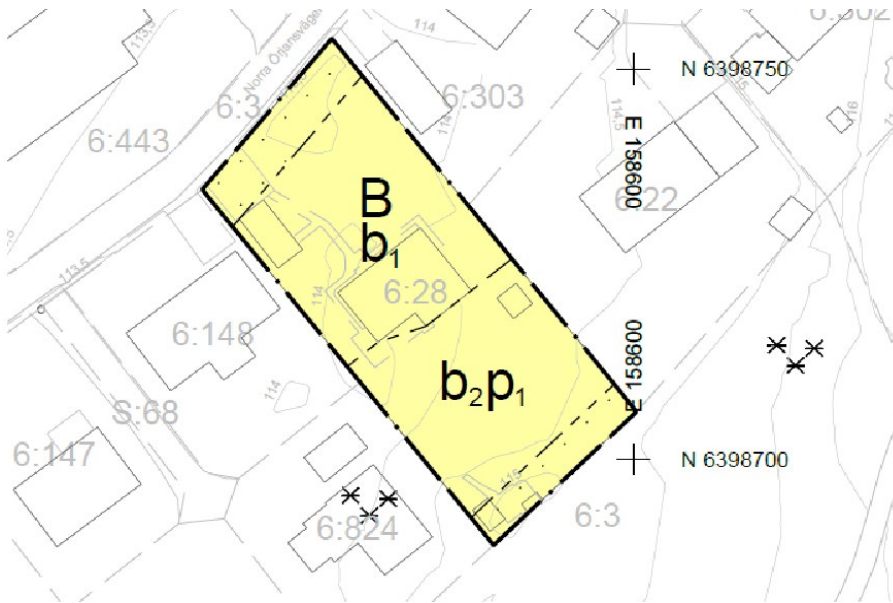
Preliminär tidplan
Samråd okt 2022
Granskning augusti 2023
Antagande kv 1 2024
Laga kraft kv 2 2024

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Byggstart för projektet är beräknad till 2024.



Figur.1 Planområdet ligger i Öjersjö, vid Norra Örjansvägen

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN



Figur. 2 Utdrag ur plankartan

Planförslaget

Bakgrund

Fastighetsägaren för Öjersjö 6:28 vid Norra Örjansvägen lämnade in en ansökan om planbesked för att möjliggöra en delning av befintlig fastighet till två. Fastigheten Öjersjö 6:28 är 1490 kvadratmeter och skulle kunna delas i två fastigheter. Gällande detaljplan på planområdet anger att berörd fastighets tomtstorlek inte får understiga 800 kvadratmeter. För att möjliggöra avsedd utveckling enligt ansökan behöver en ny detaljplan upprättas. Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-10 § 116 om positivt planbesked för fastigheten. Detaljplanen har varit på granskning från och med 09 september 2023 till 07 oktober 2023 enligt Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2023-08-23 §58 om granskning av detaljplanen.

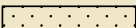
Enligt kommunens översiktsplan 2035 ska området användas för bostadsändamål med inslag av service och verksamheter. För kommundelen föreslås utveckling genom sparsam förtätning av blandstaden.

Markanvändning

Detaljplaneförslaget möjliggör fortsatt för bostadsändamål men med en tätare stadsbild än tidigare. Planförslaget innebär att fastigheten kan delas och att två bostadshus får byggas i stället för ett så som det är idag.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad

Placering

p_i Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Utförande

b_i Lägsta nivå för färdigt golv, ventilationsöppningar, fönster och entréer är +114,0 meter över angivet nollplan

b₂ Lägsta nivå för färdigt golv, ventilationsöppningar, fönster och entréer är +114,6 meter över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 650 m²

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.5 meter

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3.5 meter

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Utförande

Endast frilliggande hus med ett enbostadshus per fastighet

Utförande

Källare medges om det utförs med vattentät konstruktion

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 120 m² per fastighet för huvudbyggnad

Största byggnadsarea är 40 m² per fastighet för komplementbyggnad

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Omfattning, utformning och placering

Minsta tillåtna storlek per fastighet får vara 650 kvadratmeter.

Planförslaget medger maximalt två byggrätter med tillhörande garage.

Huvudbyggnaden får uppta maximalt 120 kvadratmeter av markytan med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Uppförande av komplementbyggnad tillåts till en maximal byggnadsyta på 40 kvadratmeter per fastighet samt en maximal nockhöjd på 3,5 meter. Med nockhöjd menas höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak.

Markens utnyttjande regleras med prickmark (marken får inte förses med byggnad) på 6 meter bredd för att skapa avstånd till Norra Örjansvägen samt på 4,5 meter bredd för att skapa avstånd till befintliga naturmarken i söder.

Huvudbyggnad får placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad i södra delen (på egenskapsområdet markerat med beteckning p1) får placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Syftet med samtliga bestämmelsen om placering av byggnaden från omgivningen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter samt skapa brandsäkerhet mellan fristående byggnader.

Planbestämmelserna om nockhöjd och avstånd från fastighetsgränsen för huvudbyggnaderna syftar till att bibehålla befintlig stadsbild samtidigt som en sparsam förtätning möjliggörs.

Minsta tillåtna takvinkel begränsas till 30 grader för huvudbyggnader.

Takvinkeln reglerar byggnadsverks utformning för harmonisering med omgivningen.

Lägsta nivå för färdigt golv, ventilationsöppningar, fönster och entréer tillåts till +114,0 meter över angivet nollplan i norra delen samt till +114,6 meter över angivet nollplan i södra delen inom planområdet. Syftet med planbestämmelsen är att skydda byggnader mot översvämning.

Med hänsyn till översvämningsrisken tillåter detaljplanen endast källare om den byggs i en vattentät konstruktion.



Figur. 3 Illustrationskarta -Förslag med placering av två eventuella hus på delad tomt

Huvudmannskap och genomförandetid

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för iordningställande och skötsel.

Genomförandetiden är 60 månader från den dag då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger.

Kommunen bedömer att det är rimligt att bygga ut planförslaget inom 5 år.

Prövningar och överväganden

Vid framtagande av denna detaljplan har det gjorts prövningar enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) samt enligt 3 och 4 kap Miljöbalken (MB). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera. Nedan följer en sammanfattning av dessa prövningar och överväganden.

Lämplighetsbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen användning anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Bedömningen grundas på följande avvägningar:

Översjöområdet har redan tagits i anspråk och är planlagt som bostadsområde.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN

Öjersjö är utpekad i översiktsplanen 2035 som ett område som kan förtätas varsamt för att få en tätare bebyggelsestruktur som kan ge underlag för mer kommersiell och offentlig service.

Detaljplanen möjliggör indelning av en befintlig fastighet till två fastigheter. Detta gör att två bostadshus kan byggas i stället för ett inom samma markyta. Planförslaget bedöms att inte göra stora påverkan på stadsbilden då egenskapsbestämmelserna om placering och utformning av tillkommande bebyggelsen föreslås liknande gällande detaljplanen i området.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Skydd av områden, 7 kap MB

I miljöbalkens sjunde kapitel ”Skydd av områden” föreskrivs att värdefull natur ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden och Natura 2000-områden. Planområdet berör inte några sådana områden.

Planområdet ligger dock nära Kåsjöns vattenskyddsområdet och i primär skyddszon. Kåsjön är en dricksvattentäkt och därmed ett reglerat vattendrag. Dess geografiska läge på hög höjd med begränsad tillrinningsyta och fysiska åtgärderna såsom larmad dämning hjälper till att hålla vattennivån.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Stora Kåsjön ligger cirka 90 meter från planområdet se Figur 4.

Stora Kåsjön (WA74251478) omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. MKN ställer krav på kemisk och ekologisk status i vattnet.

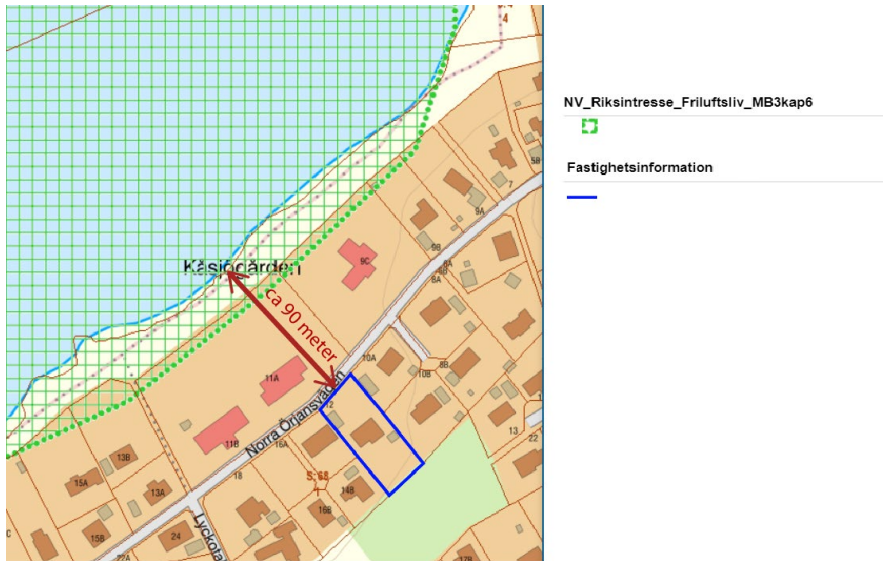
Status i dagsläget

Sammanvägd ekologisk status för Stora Kåsjön har i förvaltningscykel 3 bedömts vara måttlig. Kvalitetsfaktorn fisk har varit utslagsgivande för bedömningen och bedöms vara måttlig då fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra naturligt i systemet. Vidare bedöms konnektiviteten i vattendraget vara dålig då det finns flera vandringshinder nedströms i Kåbäcken som avvattnar Stora Kåsjön, vilket hindrar fisk från att vandra i vattensystemet.

Tillkomst/härkomst är klassad som naturlig då vattnet idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN

Stora Kåsjöns kemiska ytvattenstatus uppnår ej god status då de prioriterade ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter ej uppnår god status. Dessa ämnen överskrider i alla svenska vatten.



Figur.4 Utdrag ur kommunens kartportal - Samhällsbyggnadskarta som visar Riksintressens omfattning för friluftsliv

Det kvalitetskrav som är fastställt för ekologisk status är att uppnå god status till 2027. Fastställt kvalitetskrav för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus. Undantag ges för kvicksilver och bromerad difenyleter med mindre stränga krav som har satts till att uppnå ej god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2023).

Kommunens Bedömning

Arbeten som den planerade detaljplanen medför är bland annat schaktning, framdragnings av VA-serviser och masshantering. Den största risken för påverkan på vattenmiljön finns i byggskedet, där arbeten i närheten av vattenförekomsten kan medföra grumling. Fastighetsgränsen är cirka 90 meter från Stora Kåsjöns strandlinje. Då fastighetsgränsen är belägen på ett relativt stort avstånd från vattnet bedöms de arbeten som detaljplanen medför inte medföra påverkan på vattenförekomsten.

Stora Kåsjöns ekologiska status är bedömd till måttlig då fisk och andra vattenlevande organismer inte kan vandra fritt i vattenförekomsten. Planerade ändringar i detaljplanen kommer inte att medföra vandringshinder.

Föreslagen detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå de beslutade kvalitetskraven eller försämra statusklassning för den berörda vattenförekomsten Stora Kåsjön.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planerad utveckling är förenlig med kommunens gällande översiktsplan 2035. Aktuellt planområdet ligger inom ett område som avser att utvecklas med tätare bebyggelsestruktur för att kunna ge underlag för mer kommersiell och offentlig service.

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Betydande miljöpåverkan antas därför inte uppstå.

Planeringsförutsättningar och - underlag

Här redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Statliga, regionala och mellankommunala intressen

Riksintressen

Området ligger utanför riksintresse för friluftsliv - Delsjöområdet. Detta riksintresse bedöms inte påverkas av planförslaget.

Det finns i övrigt inte några särskilda markanvändningsintressen eller riksintressen inom eller i närheten av området som bedöms påverkas av detaljplanen. Den föreslagna detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med bestämmelserna i 3 kap MB.

Lagenligt skyddad natur

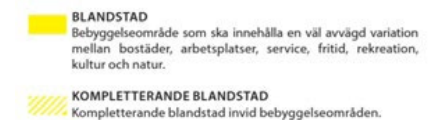
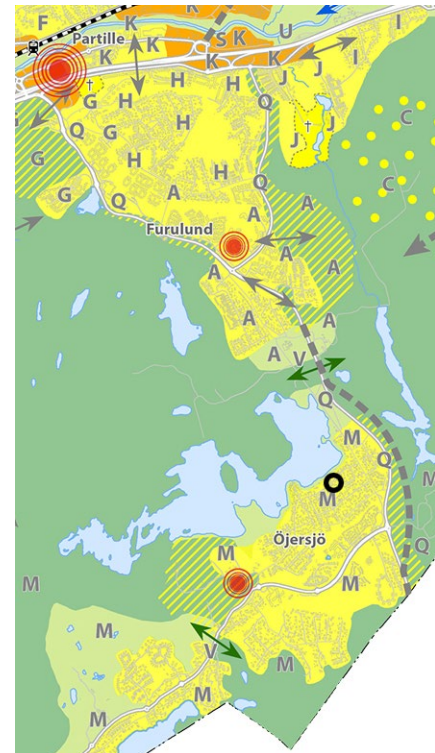
Planområdet berörs inte av några skyddade områden som ingår i 7 kap MB.

Strandskydd

En del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Idag är strandskyddet upphävt i hela området. I samband med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskydd och strandskyddsfråga behöver hanteras på nytt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Den planerade



Figur.5 Markanvändningskarta enligt ÖP 2035,

(svart ring visar planområdets läge)

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN

verksamheten får inte försämra statusen eller påverka möjligheten att uppnå beslutade kvalitetskraven för MKN.

Mark

Markkvaliteten inom planområdet bedöms vara god då platsen tidigare använts för bostadsändamål.

Vatten

Stora Kåsjön (WA74251478) omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Idag bedöms den sammanvägda vattenkvaliteten vara måttlig, enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). MKN ställer krav på kemisk och ekologisk status i vattnet.

Luft

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms vara god i dagsläget.

Nationella miljömål

Sveriges miljömål fungerar som riktmärken för miljöarbetet i Sverige. Målen visar vägen mot en hållbar utveckling och utgör den miljömässiga dimensionen av Agenda 2030. Sveriges miljömål består av ett övergripande generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt flera etappmål. Kommunen ska aktivt arbeta för att eftersträva miljömålen på alla nivåer i planeringsprocessen, så även i detaljplanearbetet.

Kommunala intressen

Översiktsplan

I gällande översiktsplan 2035 för Partille kommun, anges att området ska utvecklas som blandstad där bebyggelseområden ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, natur och kultur. Området är också utpekad som ett förtätningsområde som behöver tätare bebyggelsestruktur för att mer kommersiell service ska kunna etablera sig.

Gällande detaljplan

Planområdet ligger i ett befintligt villaområde som sedan tidigare är detaljplanelagt. Stadsplan för del av Kåsjöområdet Udden m.m. (aktnummer 558) samt ändring av detaljplaner 558, 584, 585, 594 för delar av Kåsjöområdet (aktnummer 704_e) gäller inom planområdet. Området är idag planlagt för bostadsändamål, fristående hus, med minsta tillåtna tomtstorlek på 800 kvadratmeter.

Vattenskyddszone

Planområdet är beläget i östra delen av Öjersjö. Kåsjön ligger nära planområdet och är dricksvattentäkt för Partille kommun, vilket innebär att skyddsföreskrifter för Kåsjöns vattenområde gäller inom planområdet. Planområdet utgörs av ”primär skyddszone” vilket bland annat innebär att

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN

större schaktning, grävning, sprängning och borrning för bergvärme kräver tillstånd av kommunala miljönämnden. Särskilda skyddsföreskrifter för Kåsjöns vattenskyddsområde fastställda av kommunfullmäktige daterad 2012-12-11, §110 finns tillgängliga i sin helhet på Partille kommuns hemsida.

Partilles Dagvattenstrategi (2017)

Med ett mål att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering, med en naturlig vattenbalans i behåll, har kommunen tagit fram en övergripande dagvattenstrategi (2017). Långsiktigt hållbar dagvattenhantering innebär att ta hand om dagvattnet på ett så naturligt sätt som möjligt. Beskrivningarna i dagvattenstrategin följer rekommendationerna i P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering från branchorganisationen Svenskt Vatten (2011) och klargör hur dagvattenfrågorna adresseras i olika skeden.

Dagvattenlösning kan väljas beroende på markanvändning och vilken föroreningshalt som viss exploatering kan tänkas ge upphov till. För att underlätta omhändertagande av dagvattnet på lokal nivå pekar strategin på några sätt där fastighetsägarna kan minska utsläppet av förorenat dagvatten från sina tomter. Det kan handla om att göra ett hållbart materialval eller undvika aktiviteter inom tomterna som släpper ut kemikalier som är svåra att rena.

Lokala intressen

Bebyggelse

Området har byggts ut löpande. Befintlig bebyggelse utgörs av småhusbebyggelse där det finns olika stilar representerade. I Gökegård, cirka 1 kilometer väster om planområdet, planeras omkring 500 nya bostäder fördelat på olika boendeformer så som kedjehus, parhus, villor och flerbostadshus med centrumfunktioner.

Mark och natur

Marken inom planområdet är ianspråktagen för bostadsändamål. I söder gränsar tomten till allmän platsmark natur.

Rekreation och friluftsliv

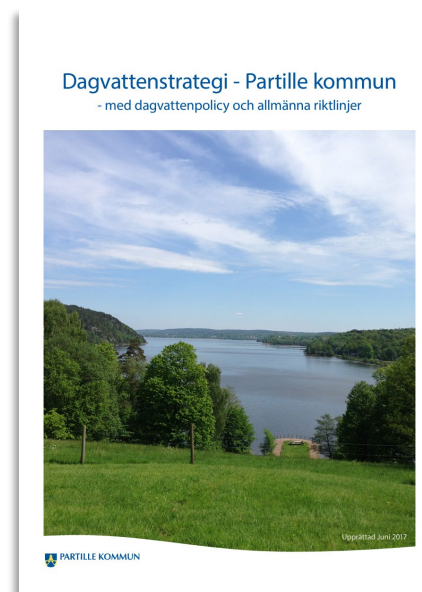
Friluftsområde för Kåsjön ligger cirka 65 meter norr om planområdet. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande påverkan på friluftsområdet.

Kulturmiljöer

Det finns inte några kända värdefulla kulturmiljöer inom eller i anslutning till planområdet.

Arkeologi och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i planområdets närhet.



Figur.6 Dagvattenstrategi – Partille kommun

Offentlig och kommersiell service

I Öjersjö finns fem förskolor samt två kommunala skolor med låg-, mellan- och högstadie. Det finns även en brandstation och en pizzeria i närheten. Den offentliga och kommersiella servicen kommer vidare att utvecklas i samband med den planerade nybyggnationen i Gökegård.

Partille centrum ligger cirka 5 kilometer från planområdet och har ett brett utbud av butiker och service.

Trafik och parkering

Gatunät

Planområdet nås med bil via Norra Örjansvägen i norr.

Gång- och cykeltrafik

En kombinerad gång- och cykelväg går genom naturområdet precis söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats för linje 512 finns cirka 350 meter öster om planområdet, längs Kåsjövägen. Turtätheten vid högtrafik är 15–30 minuter. Busslinjerna förbinder Öjersjö med Partille Centrum, Mölnlycke och Göteborg. I och med utbyggnad av detaljplan för Gökegård finns det möjlighet till ökad turtäthet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät för dricksvatten och spillvatten. VA-ledningar finns utbyggda norr om planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande regn- och smältvatten som avrinner på markyta, tak och andra konstruktioner. Även tillfälligt uppträngande grundvatten ingår i definitionen. För att säkerställa att inte stora flöden dagvatten ansamlas och skadar byggnader, anläggningar, vägnät eller liknande behöver dagvattnet avledas och hanteras på ett hållbart sätt. Partille kommun har tagit fram en dagvattenstrategi (2017) för att tydliggöra hur denna hantering ska gå till. Generellt gäller att dagvattenlösningar i första hand ska planeras för att uppnå en öppen och långsiktigt hållbar dagvattenhantering och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet, efter bedömning.

För denna detaljplan har ingen dagvattenutredning tagits fram, i stället görs bedömningen utifrån kommunens riktlinjer i dagvattenstrategin att dagvatten i först hand ska omhändertas inom fastigheten vid källan där det uppstår. Dagvattnet ska även renas lokalt innan utsläpp till recipienten, som

i detta fall är Stora Kåsjön. Höjdsättning av byggnader ska göras på ett sådant sätt att dagvatten kan avledas till omgivande mark och så att inte instängda områden bildas vid extrema väderhändelser.

Vid nybyggnation likt planförslaget ska dagvattensystemet dimensioneras enligt Svenskt Vattens senaste anvisningar och vidare utformas för att klara ett 20-års regn med 20 minuters varaktighet utan översvämning. SMHI:s aktuella rekommendationer för klimatfaktor ska appliceras vid dimensionering av dagvattenflöden för att ta höjd för kraftigare skyfall till följd av ett förändrat klimat.

Ett väl gestaltat förslag för dagvattenanläggning ska tas fram av fastighetsägaren i bygglovsskedet. Förslaget ska gå i linje med Partille kommuns dagvattenstrategi där även flera olika förslag till anläggningar listas, exempelvis stenkista och grönytor. Alla fastighetsägare är ansvariga för drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom den egna fastigheten. Det är viktigt att dagvattenlösningen väljs ut och utformas baserat på platsspecifika egenskaper och vad som är anläggningens huvudfunktion.

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten är vatten som ansamlas i schaktgropar och liknande vid byggarbeten. Länshållningsvatten ska renas inom tomten och får inte släppas ut i naturen.

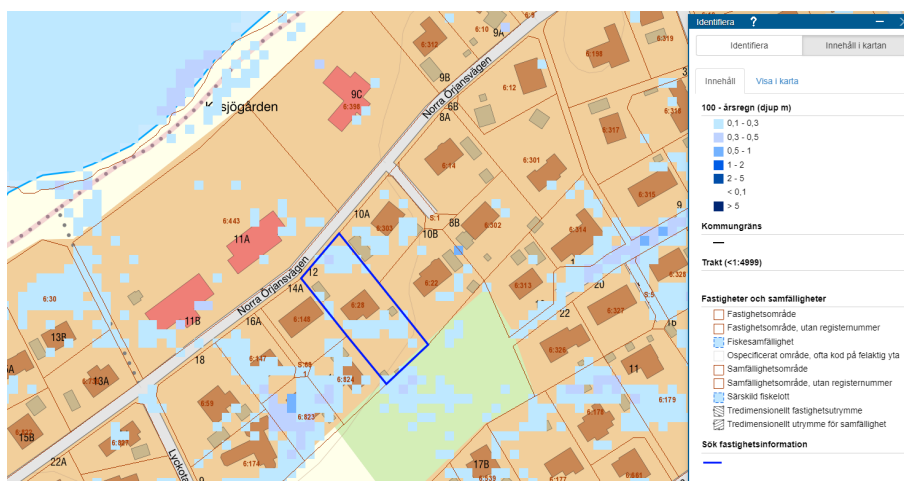
Skyfall

Årsnederbörden och skyfallen beräknas öka med 20–30 % till år 2100. Vattnet kan skada bebyggelse och infrastruktur samt försämra framkomligheten för bland annat räddningstjänsten. Den ökande nederbörden ökar risken för översvämningar från sjöar och vattendrag. Då vattendragen och sjöarna översvämmas kan närliggande bebyggelse och infrastruktur skadas.

En hydraulisk modellering av dagvatten och skyfall har tagits fram för Partille kommunen av SWECO environment AB 2017-12-21. I modellen beräknas resulterande vattendjup och även tryck på befintliga dagvattenledningar vid bland annat ett simulerat framtida 100-årsregn.

Det kan utläsas från skyfallskarteringen att dagvattensystemeten är fulla och delar av planområdet översvämmas med cirka 0,1m-0,3m vid 100-års flöden, se figur. 7.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN



Figur. 7 Utdrag ur kommunens kartportal - Skyfallskartering 100 årsregn

Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Ny bebyggelse behöver därför lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till översvämningens risk. För såväl befintliga som nya byggnader säkerställs marklutning ut från husgrunden. Vid nybyggnation eller där så är möjligt rekommenderas en höjdsättning inom området så att vatten leds från eller förbi byggnader. Om möjligt säkerställ plats för de naturliga rinnvägarna, tex. genom diken. Vid behov kan omledning av befintliga, naturliga rinnvägar vara aktuellt där rinnvägarna annars blockeras av bebyggelse.

El, fiber, tele och värme

Ledningar för el, tele- och optofiber finns utbyggt i befintliga bostadsområden. Ledningarna är förlagda inom allmänna platser såsom gata, gång- och cykelbana och naturmark.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Markstabiliteten bedöms vara god. Vid bygglovsskedet kommer förutsättningarna för ev. sprängning med mera att utredas.

Översvämningsrisk vid Kåsjön och riskhanteringsåtgärder

Enligt Länsstyrelsens rekommendation kommer ny bebyggelse att behöva lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till översvämningsrisken. Boverket rekommenderar i sin tillsynsvägledning att sammanhållen bebyggelse ska, som utgångspunkt, lokaliseras över beräknat högsta flöde (BHF) vid vattendrag.

Kommunen har inte utrett frågan om påverkan om beräknat högsta flöde vid Kåsjön.

Kåsjön är dock en reglerad dricksvattentäkt. Den skyddas inom Kåsjöns vattenskyddsområdet kring vilket skyddsföreskrifter är etablerade och även reglerat enligt dom A 26/1961.

Efter beräkningar av dammens avbördningsförmåga och prövning är högsta dämningens gräns och lägsta tillåtna sänkningsgräns satt till 11,70 m respektive 10,65m i ett höjdsystem där nollplanet är beläget 11,71 meter under ett borrhål i bergvägg på högre strand, 5,5 m uppströms om dammändan av Västerbygdens vattendom.

Enligt höjdsystem RH 2000 ligger övre dubb på 109,88 möh och nedre dubb på 108,83 möh vid Kåsjön vilka motsvarar dämningens gräns (DG) respektive sänkningsgräns (SG). Dessutom ligger toppen på brädan i dammen på 110,5 meter vilket tillåter obehindrat vattenflöde för en höjd av ytterligare 0,62 meter över DG.

Ett system är etablerat så att larm går när Kåsjöns vattennivå överstiger 109,75 möh. När det inträffar öppnas dammens lucka manuellt och sedan stängs beroende på vädret senast vid nivå 109,15 möh. för att reglera vattennivån i sjön.

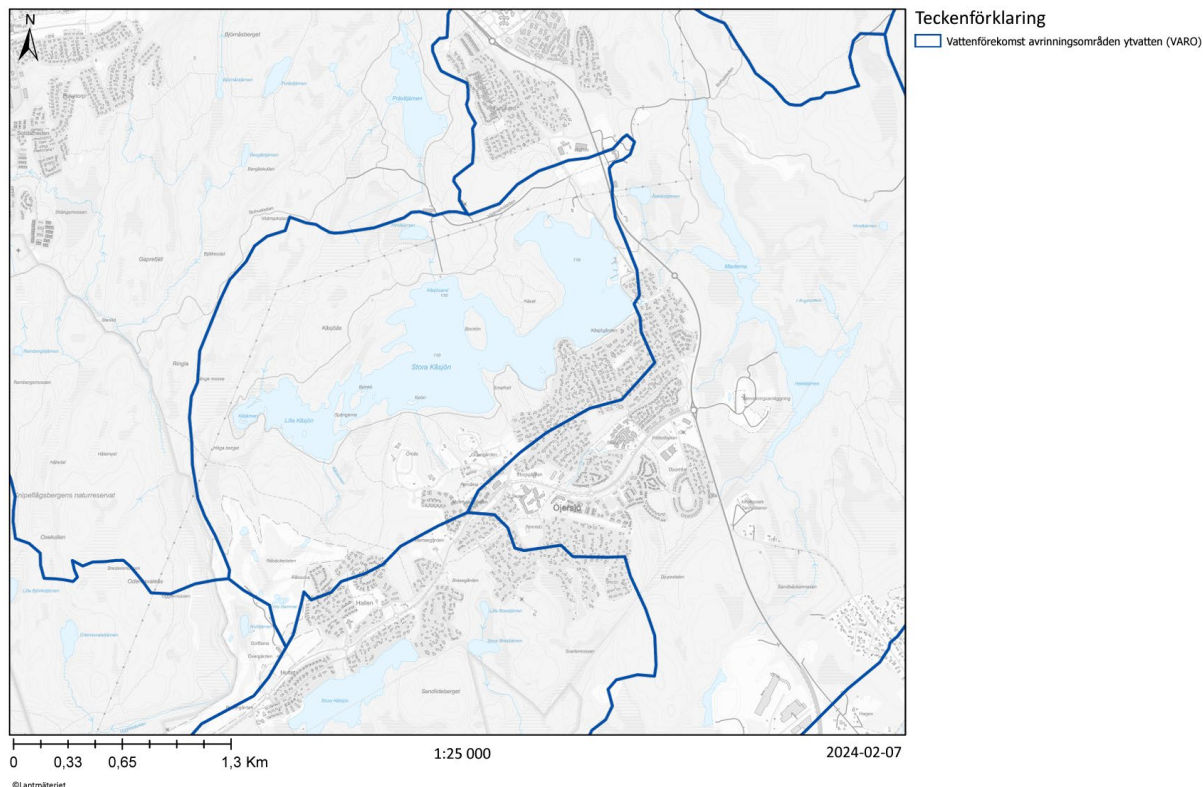
Rapporten Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i områden utgiven av Länsstyrelsen visar hur fysisk planering av samhället kan anpassas för att skydda samhället mot nuvarande och framtida klimatförändringar.

Det är beskrivet i rapporten att sjöar har en utjämnande effekt på vattenföringen i ett vattendrag, vilket beror på att en sjös utlopp på ett naturligt sätt begränsar utflödet. Under perioder med hög tillrinning kommer således vatten att magasineras i en sjö, sjöns nivå stiga och flödet ur sjön bli mindre än det totala tillflödet. Den dämpande effekten styrs framför

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID NORRA ÖRJANSVÄGEN

allt av sjöns areal och avbördningsförmåga. När tillrinningen är högre än avbördningsförmågan under tillräckligt lång tid inträffar höga vattennivåer som i värsta fall kan leda till översvämning.

Kåsjön har en yta på ca 1 kvadratkilometer. Vattnet från sjön rinner genom en damm till sjön Maderna och vidare genom Kåbäcken ner till Sävån. Kåsjön är den högst belägna sjön i avrinningsområdet med en begränsad tillrinning. Se figur 8.



Figur.8 Utdrag utifrån kartdata för Vatteninformationssystem Sverige (Viss). Bilden visar ungefärliga utbredningen av avrinningsområdet till Kåsjön.

Eftersom många åtgärder vidtas för att reglera vattenförekomsten Kåsjön är det högst osannolikt att vattennivån i Kåsjön kan stiga upp med cirka 4 meter till 114 meter över stadens nollplan som är planområdets lägsta punkt mot Kåsjön.

Planområdets lägsta punkt ligger cirka 4 meter högre DG i Stora Kåsjön och ligger cirka 90 meter från sjön. Planområdet bedöms inte påverkas av översvämning från Stora Kåsjön.

Buller

Området är inte utsatt för trafikbuller från kringliggande vägar.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Strandskydd

En del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Marken är planlagd för bostadsändamål och är redan ianspråktagen. Gällande detaljplaner som kommer att ersättas med denna detaljplan är detaljplan 558D och Ändring av detaljplan 704e.

I samband med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskydd och strandskyddsfrågan behöver hanteras på nytt. Detaljplaneförslaget innebär att marken fortsatt ska användas för bostadsändamål. Strandskydd föreslås upphävas inom planområdet.

Skäl för att upphäva strandskyddet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I omgivningen finns bostäder och marken mellan planområdet och vattenområdet är bebyggd.

Motiv till detaljplanens reglering

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömningen enligt PBL.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Användning av kvartersmark i föreslagen detaljplan är bostäder.

B Bostäder – Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostadsändamål. Bostäder avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Dessa bestämmelser reglerar var och hur mycket som maximalt får bebyggas inom kvartersmark för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är ändamålsenligt. Regleringen syftar även till att beakta markens lämplighet för bebyggelse samt påverkan på omgivningen, människors hälsa och säkerhet, påverkan på miljö och befintliga bostäder i närområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (Prickmark):

Syftet med bestämmelsen längs angränsningsvägen är för att bilar ska kunna parkera på fastighetens förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen längs naturmark är för att underlätta skötsel av naturmarken.

Placering

p₁ - Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders placering i förhållande till omgivningen.

Utförande

b₁, b₂ – Syftet med planbestämmelsen är att skydda byggnaden från vatten. Genom att begränsa lägsta nivån för färdigt golv, ventilationsöppningar, fönster och entréer, kan man skydda byggnaden ifall det blir vattensamling inom fastigheten.

Källare tillåts uppföras endast om det byggs i tät konstruktion.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Syftet med den här bestämmelsen är att styra exploateringsgraden inom området utan att reglera fastighetsindelningen i detalj. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek möjliggör förtätning av fastigheten men med begränsning av minsta fastighetsstorlek.

Höjd på byggnadsverk

Syftet med bestämmelsen är att styra omfattningen på det som får byggas samt att reglera byggnaders utformning och den inverkan som byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.

Regleringen syftar också till att säkerställa goda ljusförhållanden för intilliggande bostäder och gårdar.

Placering

Syftet med bestämmelsen om placering av huvudbyggnaderna är att reglera minsta avståndet från fastighetsgränsen och naturmarken. Förutom att skapa brandsäkerhet mellan fristående byggnader reglerar den även bibehållande av befintliga stadsbilden med avseende på förhållandet mellan bebyggd och öppen yta.

Utformning

Endast friliggande hus med ett enbostadshus per fastighet – Syftet med planbestämmelsen är att behålla småskalig bostadsbebyggelse inom området genom att möjliggöra för endast ett bostadshus med en bostadslägenhet per fastighet.

Takvinkel

Syftet med planbestämmelsen är att reglera byggnadsverks utformning för att bättre harmonisera med omgivningen.

Upphävande av strandskydd

Syftet med planbestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom planområdet. Kommunen bedömer att det finns skäl att upphäva det återinträdande strandskyddet inom planområdet eftersom området redan är ianspråktaget.

Utnyttjandegrad

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera byggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år (60 månader) från den dagen detaljplanen får laga kraft.

Detaljplanen fortsätter gälla efter det att genomförandetiden har gått ut.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan risk för skada på något riksintresse eller något annat allmänt intresse. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan 2035.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. När gällande detaljplan ersätts återinträder strandskyddet men upphävs direkt i och med att den nya planen antas. Kommunen har bedömt att det finns skäl att upphäva det återinträdande strandskyddet inom planområdet.

I samband med detaljplanens genomförande kommer framtida bebyggelsen behöva byggas vattentäta till en viss nivå för att säkerställa säkerheten vid beräknade ökningar i årsnederbörden.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Detaljplanens genomförande

I det här avsnittet förklaras de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

Ansvarsfördelning

Då fastigheten inom planområdet är privatägd är det fastighetsägarna som ansvarar för planens genomförande.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För genomförande av detaljplaneförslaget krävs att VA-serviser byggs ut fram till fastighetsgränsen. Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, vilket innebär att Partille kommun är huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avlopps nätet. Kostnad för detta tas ut i enlighet med antagen VA-taxa.

Fastighetsägaren ansvarar för servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark, samt att säkerställa ledningsrätt över angränsande fastighet, genom ansökan hos Lantmäteriet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras inom tomt.

Grundvatten

Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten, till exempel vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

El

Partille Energi Nät AB och Lerums Energi ansvarar för elförsörjningen, drift och underhåll inom planområdet.

Fiber och tele

Skanova ansvarar för tele- och fiberförsörjningen inom planområdet.

Avfall

Hämtställe för sophantering ska framgå av bygglovshandlingarna. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgräns mot allmän gata. Dimensionering av soputrymmen ska utgå från kravet att avfall hämtas en gång per vecka.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet berör del av fastigheten Öjersjö 6:28 som är privatägd. Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Fastighetsbildningar genom avstyckning från Öjersjö 6:28 krävs för att skapa de nya fastigheterna. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildning. Båda de nya fastigheterna förväntas få sina tillfarter från Norra Örjansvägen.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut

Det finns inga befintliga ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Inom planområdet ska dagvatten fördröjas och renas innan anslutning till befintligt dagvattennät. Ombildning och/eller nybildning av servitut för intern angoring inom planområdet kan behövas beroende på fastighetsutformning. Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet och alla kostnader kopplade till genomförandet inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning för väg kan bildas för tillfartsvägen inom planområdet.

Avtal och överenskommelser

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats med fastighetsägarna. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

Plan- och bygglovs kostnader

Byggaktören står för kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och byggaktören. Bygglovsavgift tas ut i enlighet med gällande taxa.

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp på Samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun tillsammans med plankonsult på AFRY.

Tanya Dam,

Planarkitekt, AFRY

Linnéa Höök,

Mark- och exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret

Hanna Areslätt,

Planeringschef, Samhällsbyggnadskontoret