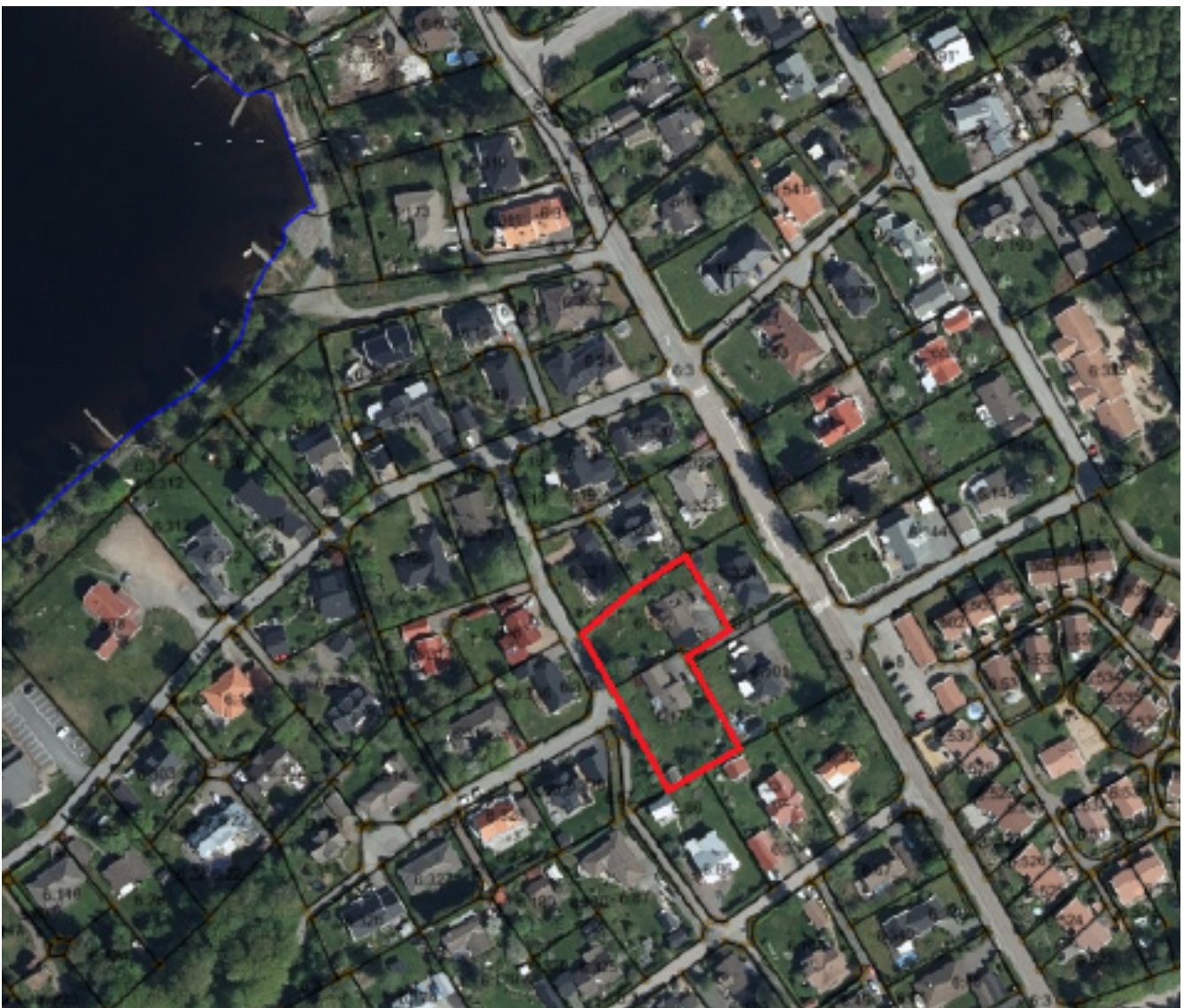




Dnr: KS/2019:322

Detaljplan för bostäder vid Lodjursvägen i Öjersjö

Planbeskrivning



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.

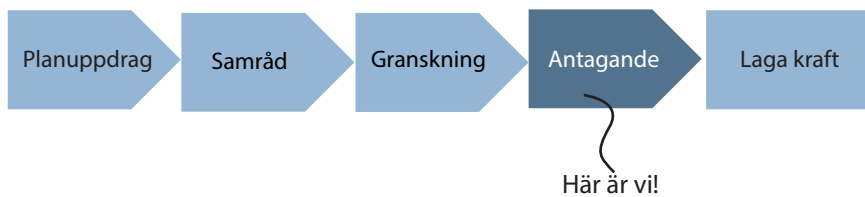
En planbeskrivning har till uppgift att ge en redovisning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den innehåller i huvudsak planeringsförutsättningarna, planens syfte samt hur planen är avsedd att genomföras. Hur planen är avsedd att genomföras skall framgå genom att redovisa de organisatoriska, 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 är nu utsänt för samråd.



Innehållsförteckning

| | |
|--|---|
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 4 |
| Planens läge och omfattning, Markägoförhållanden | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 4 |
| Översiktsplan | 4 |
| Detaljplan | 4 |
| Riksintressen | 5 |
| Förutsättningar | 5 |
| Mark och vegetation | 5 |
| Natur | 5 |
| Geotekniska förhållanden | 5 |
| Bebyggelse | 5 |
| Infrastruktur och teknisk försörjning | 5 |
| Kulturmiljö | 5 |
| Fornlämningar | 5 |
| Planförslag | 6 |
| Sammanfattning | 6 |
| Bebyggelse | 6 |
| Radon | 6 |
| Friytor och rekreation | 6 |
| Trafik och parkering | 7 |
| Kollektivtrafik | 7 |
| Störningar | 7 |
| Teknisk försörjning | 7 |
| Adminstrativa frågor | 8 |
| Genomförandetid | 8 |
| Överväganden och konsekvenser | 8 |
| Nollalternativ | 8 |
| Miljökonsekvenser | 8 |
| Sociala konsekvenser | 8 |
| Ekonomiska konsekvenser | 8 |
| Fastighetsrättsliga konsekvenser | 8 |
| Medverkande | 8 |

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingarna består i övrigt av:

- plankarta, 2019-12-10
- planbeskrivning, 2019-12-17
- illustrationskarta, 2019-12-17
- granskningsutlåtande 2020-05-05

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning, 2020-04-03

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av två nya friliggande villor genom delning av fastigheterna Öjersjö 6:102 och Öjersjö 6:175. Gällande detaljplan anger en minsta tomtstorlek av 800m² vilket inte går att tillskapa om man delar fastigheterna. Därför behövs ny detaljplan. Även placering av nya byggnader samt tillfarter behöver ses över. Kommunstyrelsen har beslutat 2018-04-03 och 2017 § 43 och 2018-10-09 § 100 om positivt planbesked för fastigheterna.

Plandata

Planens läge och omfattning, Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Öjersjö 6:102 och Öjersjö 6:175. Båda fastigheterna är i privat ägo. Planområdet är ca 2400m² stort.

Området ligger i ett befintligt villaområde och vatten, avlopp och el finns utbyggt.

Tidigare ställningstaganden

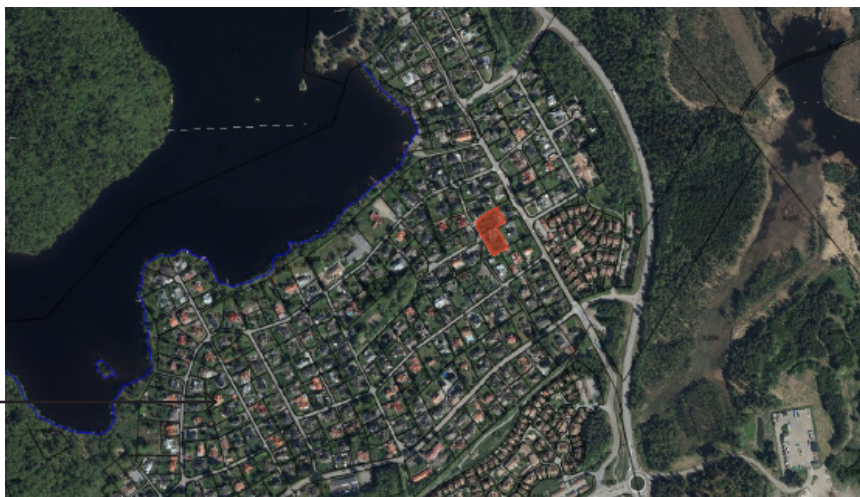
Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Partille kommun ÖP 2035, antagen 2017, anger ”bebyggelseområde som ska innehålla en väl avvägd variation mellan bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, natur och kultur.” Området är också utpekade som ett förtättningsområde som behöver tätare bebyggelsestruktur för att mer kommersiell service ska kunna etablera sig.

Detaljplan

Planområdet ligger i ett befintligt villaområde som sedan tidigare är detaljplanlagt. Gällande stadsplan akt nummer 594 för del av Kåsjöområdet, Udden m m vann laga kraft 1985-08-22 samt detaljplan med akt nummer 704_e ändring av detaljplaner 558, 584, 585, 594 för delar av Kåsjöområdet vann laga kraft 1998-07-28. Vidare gäller fastighetsindelingsplan kvarteret Rapphönan med akt nummer 598. Området är planlagt för bostadsändamål, fristående hus. Minsta tillåtna tomtstorlek enligt gällande detaljplaner är 800m². Huvudbyggnad tillåts vara maximalt 120 m² i byggnadsarea och största tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Största tillåtna nockhöjd är 7,5 meter.

Planområdet ligger nära Kåsjön i Öjersjö



Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av redan ianspråkstagen mark, två villatomter.

Natur och service

Planområdet är beläget i östra delen av Öjersjö. Strax norr om planområdet finns Kåsjön. Kåsjön är dricksvattentäkt för Partille kommun och det medför att skyddsföreskrifter för Kåsjöns vattenområde gäller inom planområdet. Planområdet utgörs av ”primär skyddszon” vilket bland annat innebär att större schaktning, sprängning och borrning för bergvärme kräver tillstånd av kommunala miljönämnden. Skyddsföreskrifter för Kåsjöns vattenområde finns tillgänglig i sin helhet på Partille kommuns hemsida.

I Öjersjö finns fem stycken förskolor samt två kommunala skolor med låg-, mellan- och högstadiet. Det finns också en brandstation och en pizzeria. Inom detaljplan för bostäder och handel i Gökegård som ligger väster om planområdet planeras för nybyggnad av ca 500 bostäder samt ett nytt centrum med matbutik och verksamheter. Utbyggnad av detaljplan för Gökegård planeras skeswdafdd inom de kommande åren.

Bebyggelse

Området är utbyggt löpande och befintlig bebyggelse utgörs av småhusbebyggelse och i området finns olika stilar representerade. Förslag till detaljplan för Gökegård ger möjlighet att bygga ca 500 nya bostäder fördelat på olika boendeformer; kedjehus, parhus, villor och flerbostadshus.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar, eldistribution och sophämtning finns i området.

Kulturmiljö

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i planområdets närhet.

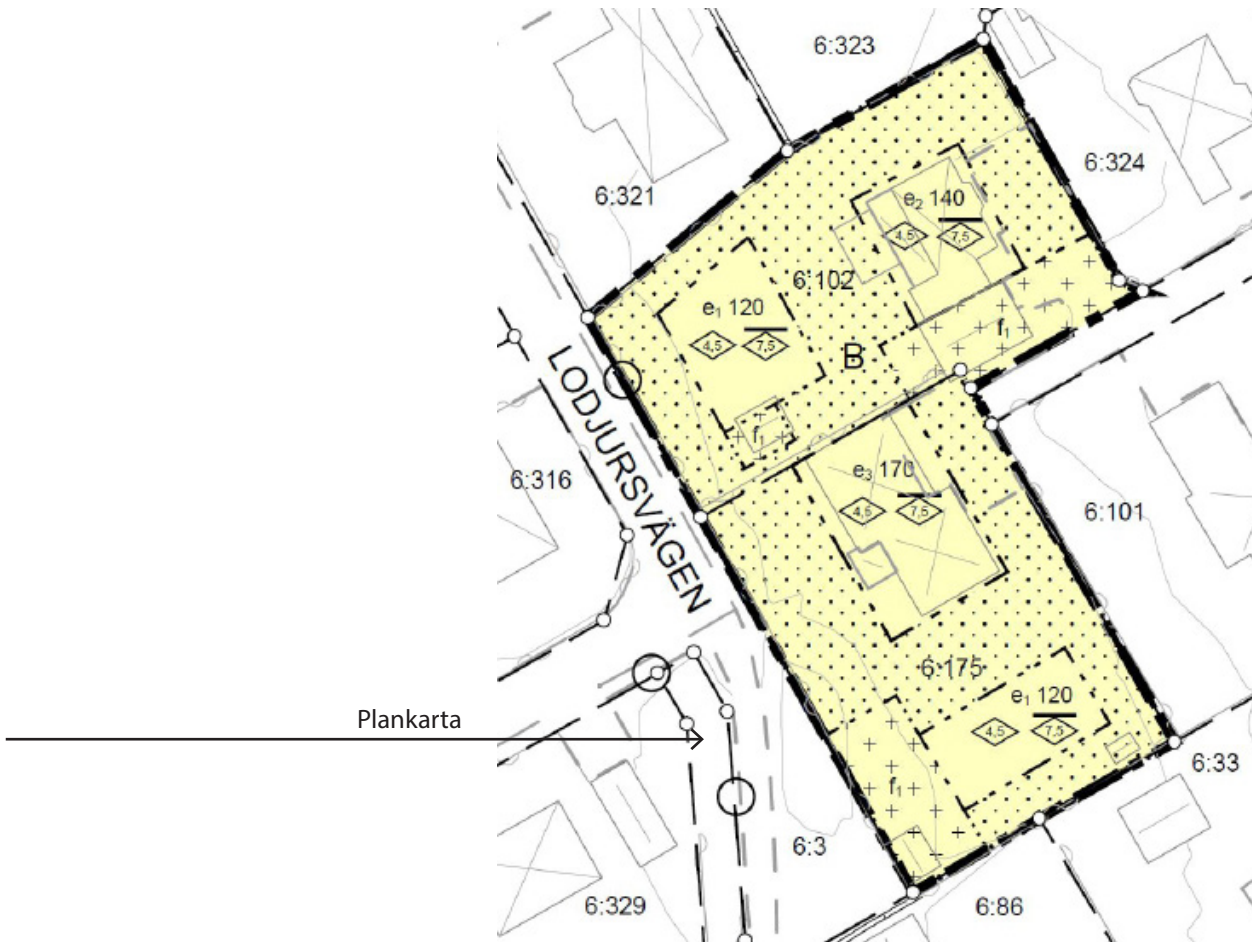
Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i planområdets närhet.

Planförslag

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga två fristående bostadshus inom ett befintligt villakvarter i Öjersjö. Öjersjö är utpekad i översiktsplanen ÖP 2035 som ett förtättningsområde som behöver tätare bebyggelsestruktur för att kunna ge underlag för mer kommersiell och offentlig service.



Bebyggelse

Plankartan innehåller fyra byggrätter. Två för de befintliga byggnaderna samt två för de tilltänkta nya byggnaderna. I och med att de nya fastigheterna blir små regleras tydligt var huvud- och komplementbyggnader får placeras. Plankartan medger en högsta byggnadsarea av mellan 120 m² och 170 m². Ytor för komplementbyggander finns specificerade. Minsta tillåtna storlek på fastigheter är 550 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7,5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter. Tomtindelningsplan Kvarteret Rapphönan med akt nummer 598 upphör att gälla inom planområdet.

Radon

Området är klassat som normalriskområde

Friytir och rekreation

De natur- och rekreationsområden som finns i närheten av planområdet bedöms som tillräckliga för de boende i de nya bostäderna.

Trafik och parkering

Infart till de nya fastigheterna kan ske från Lodjursvägen, parkering kan anordnas inom fastigheterna.

Kollektivtrafik

Området försörjs av två stycken busslinjer som förbinder Öjersjö med Partille Centrum, Mölnlycke och Göteborg. I och med utbyggnad av detaljplan för Gökegård finns det möjlighet till ökad turtäthet.

Störningar

Trafikbuller

Fastigheterna klarar med god marginal riktvärden för trafikbuller enligt kommunens övergripande trafikbullerutredning utförd 2012.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten finns utbyggt i området. Dag- och dränvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

Avfall

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

Illustration - ungefär så här kan det komma att se ut när de två nya villorna är byggda



Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas finns ingen möjlighet att dela fastigheterna Öjersjö 6:102 och Öjersjö 6:175 och i så fall går det inte att bebygga fastigheterna med fler byggnader än de som finns där idag.

Miljökonsekvenser - undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

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

Ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser

Planavgift

Fastighetsägarna står för kostnader för framtagande av detaljplanen i enlighet med kommunens gällande plantaxa. Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Bygglovsavgift

Avgift för bygglov debiteras enligt gällande bygglovtaxa vid tillfälle för ansökan.

Anläggningsavgift VA

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. De nya fastigheterna debiteras anslutningsavgift enligt gällande taxa vid tidpunkt för anslutning till allmänna VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildningar genom avstyckning från Öjersjö 6:102 och Öjersjö 6:175 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 Lodjursvägen. Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut för väg förväntas därför vara nödvändiga när de nya fastigheterna bildats.

Servitut för VA ledningar kan komma att behövas för att säkra distribution av dricks- och spillvatten till de nya fastigheterna.

Medverkande

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

Samhällsbyggnadskontoret

Christoffer Gissy

Alma Smith

Planarkitekt ÅF Infrastructure AB Planarkitekt

Filip Siewetz

Planeringschef