

889

Antagen av KF 2024-01-31 § 23

Laga kraft 2024-06-20

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder på Lyckotalsvägen 2

KS/2022:499



Antagandehandling
Upprättad 2024-01-17

Planbeskrivning

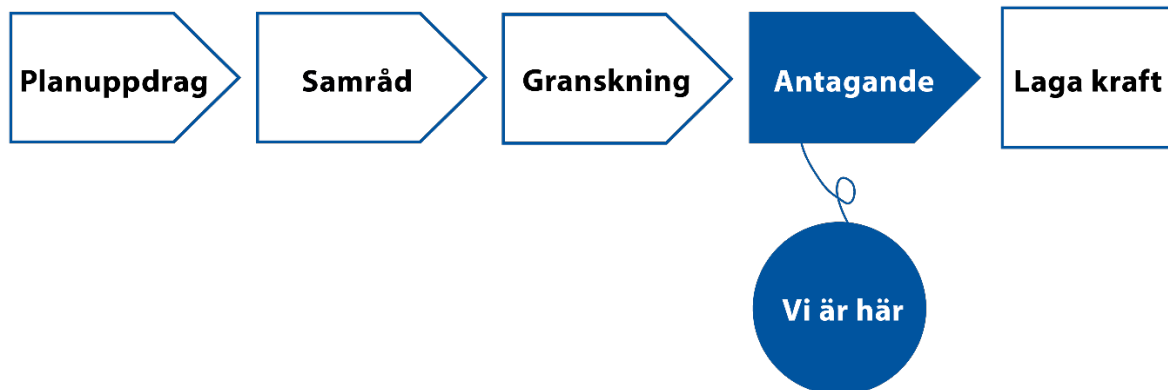
Planering och byggande regleras av Plan- och Bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

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, 2024-01-17
- Planbeskrivning (denna handling), 2024-01-17
- Granskningsutlåtande, 2024-01-17
- *Övriga handlingar*

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

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	5	Partilles Dagvattenstrategi (2017)	15
Beskrivning av detaljplanen	5	Lokala intressen.....	16
Omfattning och lokalisering.....	5	Bebyggelse.....	16
Planförslaget	6	Mark och natur	16
Bakgrund.....	6	Rekreation och friluftsliv	16
Markanvändning.....	6	Kulturmiljöer.....	16
Omfattning, utformning och placering.....	6	Arkeologi och fornlämningar	16
Huvudmannaskap och genomförandetid	10	Offentlig och kommersiell service.....	16
Prövningar och överväganden	10	Trafik och parkering.....	16
Lämplighetsbedömning	10	Teknisk försörjning	17
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB.....	11	Vatten och avlopp.....	17
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB..	11	Dagvatten.....	17
Skydd av områden, 7 kap MB.....	11	Skyfall	18
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	11	El, fiber, tele och värme.....	19
Status i dagsläget	11	Hälsa och säkerhet	19
Kommunens Bedömning.....	12	Geotekniska och hydrologiska förhållanden .	19
Överensstämmelse med översiktsplanen.....	12	Omgivningsbuller	19
Bedömning av miljöpåverkan	13	Radon	19
Planeringsförutsättningar och -underlag	14	Strandskydd.....	19
Statliga, regionala och mellankommunala intressen	14	Motiv till detaljplanens reglering	20
Riksintressen.....	14	Användning av mark och vatten.....	20
Lagenligt skyddad natur.....	14	Allmän plats.....	20
Miljökvalitetsnormer.....	14	Kvartersmark.....	20
Nationella miljömål	14	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	20
Kommunala intressen.....	15	Begränsning av markens utnyttjande	20
Översiktsplan.....	15	Höjd på byggnadsverk.....	20
Gällande detaljplan	15	Placering.....	21
Vattenskyddszon.....	15	Stängsel, utfart och annan utgång	21
		Utnyttjandegrad.....	21
		Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	21
		Fastighetsstorlek	21
		Utformning.....	21
		Takvinkel	21

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2

Genomförandetid	21	Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut	24
Konsekvenser	22	Avtal och överenskommelser	24
Detaljplanens genomförande	22	Plankostnadsavtal	24
Ansvarsfördelning.....	22	Plan- och bygglovs kostnader	24
Anläggningar inom kvartersmark	22	Medverkande.....	24
Teknisk försörjning	22		
Fastighetsrättsliga frågor	23		
Fastighetsägare	23		
Fastighetsbildning.....	23		

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att:

- Möjliggöra att fastigheten Öjersjö 6:7 delas till två fastigheter
- Möjliggöra att två bostadshus uppförs inom planområdet
- Säkerställa placering av byggnaderna med avseende på dess befintliga förutsättningar 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 cirka 1300 kvadratmeter och omfattar fastigheten Öjersjö 6:7. Den ligger i ett befintligt villaområde och är sedan tidigare detaljplanelagt.

Planområdet ligger i Öjersjö, söder om Kåsjön, vid korsningen Lyckotalsvägen och Öjersjövägen.

Ärendeinformation

Namn:
Detaljplan för bostäder på
Lyckotalsvägen 2

Diarienummer:
KS/2022:499

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

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

Beslut om planbesked och samråd:
2022-10-26, Kommunstyrelsen, §120
Beslut om granskning:
2023-08-23, Kommunstyrelsens
arbetsutskott, §57
Beslut om antagande:
2024-01-31, Kommunfullmäktige, §23
Laga kraft:
2024-06-21

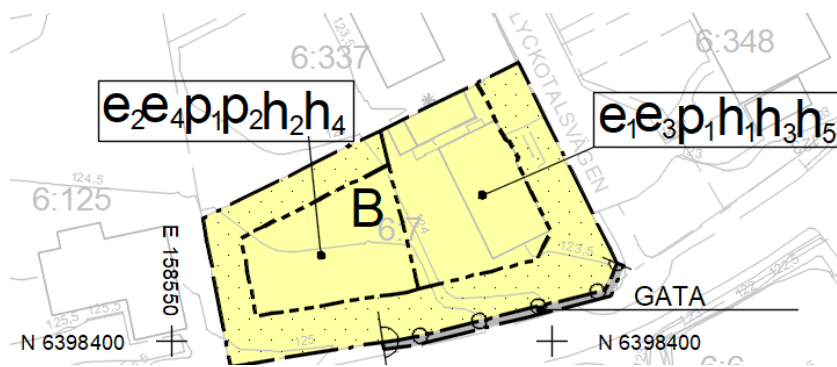
Preliminär tidplan
Samråd okt 2022
Granskning augusti 2023
Antagande kv 1 2024
Laga kraft kv 1 2024

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 Lyckotalsvägen och Öjersjövägen

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2



Figur. 2 Utdrag ur plankartan

Planförslaget

Bakgrund

Fastighetsägaren av Öjersjö 6:7 har ansökt om planbesked för att möjliggöra en delning av befintlig fastighet till två. Fastigheten Öjersjö 6:7 är idag 1300 kvadratmeter och skulle kunna delas i två ungefär lika stora fastigheter. Gällande detaljplan för området anger att berörd fastighets tomtstorlek inte får understiga 800 kvadratmeter samt att utfartsförbud gäller utmed Öjersjövägen. För att möjliggöra avsedd utveckling enligt ansökan behöver en ny detaljplan upprättas. Kommunstyrelsen beslutade 2022-01-18 § 5 om positivt planbesked för att möjliggöra delning av fastigheten Öjersjö 6:7.

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

Markanvändning

Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring av markanvändningen men möjliggör bostadsändamål med en något tätare bebyggelse. Ett mindre område planeras för gata som redan är planlagt idag som gata.

Omfattning, utformning och placering

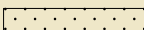
Minsta tillåtna storlek per fastighet är 600 kvadratmeter.

Planförslaget medger maximalt två bostadshus med tillhörande garage.

Huvudbyggnaden i östra delen får uppta maximalt 140 kvadratmeter av markytan inom egenskapsområdet e_1 . Inom egenskapsområdet markerat som e_2 får huvudbyggnaden uppta maximalt 120 kvadratmeter av markytan. Inom egenskapsområdet markerat som e_3 får komplementbyggnaden ha en byggnadsarea på 43 kvadratmeter som den är idag. Uppförande av komplementbyggnad begränsas till en maximal byggnadsarea på 40 kvadratmeter inom egenskapsområdet e_4 .

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad

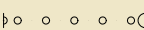
Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad : 132.2 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad : 132.0 meter över angivet nollplan
h_3	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 127.5 meter över angivet nollplan
h_4	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter
h_5	Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3 meter

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfartsförbud

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 140 m ² per fastighet för huvudbyggnad
e_2	Största byggnadsarea är 120 m ² per fastighet för huvudbyggnad
e_3	Största byggnadsarea är 43 m ² per fastighet för komplementbyggnad
e_4	Största byggnadsarea är 40 m ² per fastighet för komplementbyggnad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 600 m²

Takvinkel

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader

Utformning

Endast frilliggande hus med ett enbostadshus per fastighet

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2

Huvudbyggnad i östra delen tillåts ha en nockhöjd på 132,2 meter över angivet nollplan. Motivet är att säkerställa att befintliga huset blir planenligt. På egenskapsområdet med beteckning h₂ tillåts huvudbyggnaden uppföras upp till nockhöjd på 132,00 meter över angivet nollplan.

Komplementbyggnad får uppföras upptill högsta nockhöjd på 3 meter i västra delen av planområdet. I östra delen tillåts komplementbyggnaden vara upptill högsta nockhöjd på 127,5 meter över angivet nollplan samt högsta byggnadshöjd upptill 3 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den befintliga komplementbyggnaden i östra delen är planenlig enligt den nya detaljplanen.

Med nockhöjd menas höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak.

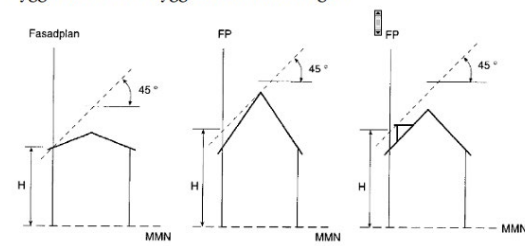


Figur.3 Illustrationskarta -Förslag med tänkbar tomtdelning samt placering av tillkommande hus inom planområdet

Byggnadshöjden (H) räknas till skärningen mellan fasadplanet (FP) och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Se figur 4). Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. Enligt Länsstyrelsens rapport framtagen 2019-05-15 om riktlinjer för byggnadshöjd är det i första hand den långsida som vetter mot gatans längdriktning. I detta fall ska komplementbyggnadens långa fasad som vetter mot Öjersjövägen betraktas som den beräkningsgrundande fasaden.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2

Byggnadshöjden (H) räknas till skärningen mellan fasadplanet (FP) och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se figur. 9 § 3 st PBF



H = byggnadshöjd

MMN = markens medelnivå

Rättsfall:

MÖD 2017 Stockholm, P9128-16 (bedömning om liten/ stor kupa)

MÖD 2014 Stockholm, P10322-14 (bedömning om liten/ stor kupa)



Påverkar ej byggnadshöjden



Påverkar ej byggnadshöjden



Påverkar byggnadshöjden

Figur.4 Urklipp ur Länsstyrelsens rapport framtagen den 2019-05-15, HANDLÄGGARSTÖD FÖR BERÄKNING AV BYGGNADSHÖJD OCH VÅNING, med riktlinjer för bygglovshandläggning 1.1

Markens utnyttjande regleras med prickmark (marken får inte förses med byggnad) runt stora delar av planområdet för att säkerställa god sikt från bilvägarna samt avstånd till grannfastigheter.

Huvudbyggnad får placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns för att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheten samt skapa brandsäkerhet mellan fristående byggnader.

Komplementbyggnad i västra delen får placeras minst 4,5 meter från angränsande fastigheter mot norr och väster samt 1,5 meter från fastighetsgränsen mot öster. Den befintliga komplementbyggnaden i östra delen av planområdet får stå kvar där den är idag.

Minsta tillåtna takvinkel begränsas till 30 grader för huvudbyggnader. Takvinkeln reglerar byggnadsverks utformning för harmonisering med omgivningen. Reglering av minsta takvinkel begränsar volym av byggnaden och begränsar därmed möjligheterna till förmörkning eller blockering av utsikten.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2

Solstudie

Vårdagjämning

Partille kommun, Öjersjö 6:7

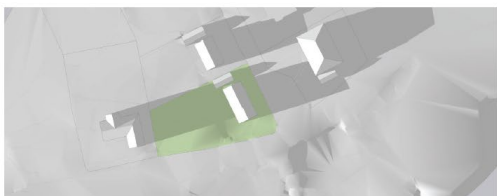
Befintlig bebyggelse



21 mars kl 09:00



21 mars kl 13:00



21 mars kl 17:00

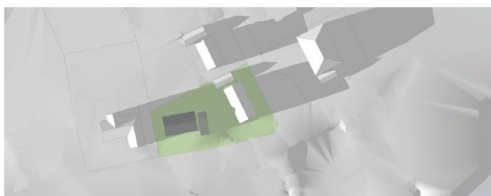
Planerad bebyggelse



21 mars kl 09:00



21 mars kl 13:00



21 mars kl 17:00

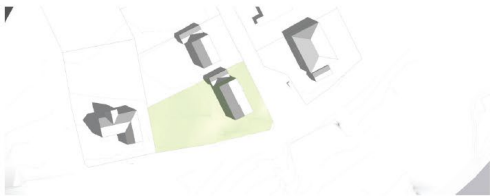
Figur.5 a Solförhållanden vid vårdagsjämningen den 21 mars

Solstudie

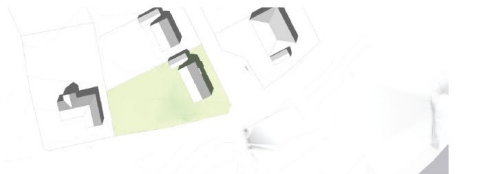
Sommarsolstånd

Partille kommun, Öjersjö 6:7

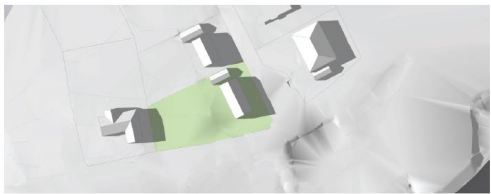
Befintlig bebyggelse



20 juni kl 09:00

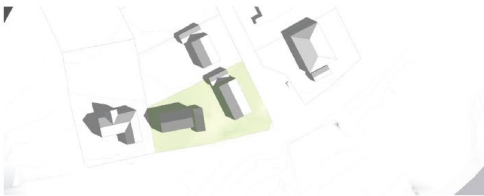


20 juni kl 13:00

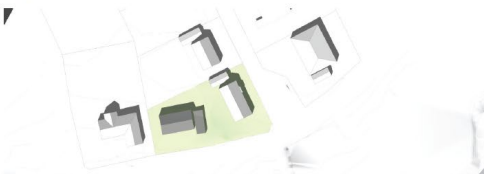


20 juni kl 17:00

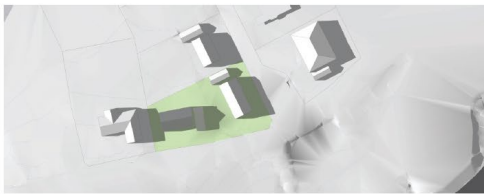
Planerad bebyggelse



20 juni kl 09:00



20 juni kl 13:00



20 juni kl 17:00

Figur.5 b Solförhållanden vid sommarsolståndet den 20 juni

Planbestämmelserna som begränsar byggnadernas utformning, omfattning och placering inom planområdet föreslås för att uppnå bra solförhållanden för närliggande grannfastigheter. Beslutsunderlag för det är solstudien, se figur 5 a och 5 b. Solstudien visar hur solen rör sig över befintliga och planerade byggnader (i sin högsta möjliga omfattning) vid vårdagsjämningen och vid sommarsolståndet. Planbestämmelserna om nockhöjd, takvinkel och avstånd från fastighetsgränsen för huvudbyggnaderna syftar till att bibehålla befintlig stadsbild samtidigt som en sparsam förtätning möjliggörs.

En ny sträcka med utfartsförbud föreslås längs med Öjersjövägen på planområdets sydöstra delen för att säkerställa ett avstånd mellan befintligt övergångsställe och infart till fastigheten i västra delen om planområdet.

Huvudmannaskap och genomförandetid

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetiden är 5 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen 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:

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

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. Det gör att två bostadshus kan byggas i stället för ett inom samma markyta. Planförslaget bedöms inte påverka stadsbilden då egenskapsbestämmelserna om placering och utformning av tillkommande bebyggelsen är samma som 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, 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.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Stora Kåsjön ligger cirka 350 meter från planområdet se figur 7. Stora Kåsjön (WA74251478) omfattas av miljökvalitetsnormer (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.

tätare bebyggelsestruktur för att kunna ge underlag för mer kommersiell och offentlig service. (Figur 6)

Bedömning av miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

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. Planområdet omfattas inte heller av strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten 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 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 utpekade som ett förtättningsområde 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 detaljplanlagt. Stadsplan för del av Kåsjöområdet Udden m.m. (aktnummer 584) samt ändring av detaljplaner 558, 584, 585, 594 för delar av Kåsjöområdet (aktnummer 704_e) gäller inom planområdet.

Planområdet är en del av kvarteret Fjällugglan där fastighetsindelingsplan (aktnummer 1402-P85/18) med förslag till tomtindelning gäller.

Vattenskyddszon

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 skyddszon” vilket bland annat innebär att större schaktning, grävning, sprängning och borrar 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.

Rekreation och friluftsliv

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.

Offentlig och kommersiell service

I Öjersjö finns fem förskolor samt två kommunala skolor med låg-, mellan- och högstadier. Det finns också 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 Lyckotalsvägen i öster och Öjersjövägen i söder.

Gång- och cykeltrafik

En kombinerad gång- och cykelväg som går parallellt med Öjersjövägen ansluter direkt till planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats för linje 512 finns cirka 400 meter söder om planområdet, längs Nya Öjersjövägen. Turtätheten vid högtrafik är cirka 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 ligger inom befintligt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och är ansluten till detta. En utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet kan behövas för att underlätta kopplingen till de nya fastigheterna.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten.

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 ska omhändertas inom fastigheten, vid källan där det uppstår. Dagvattnet ska i första hand 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.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2

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. Det är viktigt att dagvattenlösningen väljs ut och utformas baserat på platsspecifika egenskaper och vad som är anläggningens huvudfunktion.

Skyfall

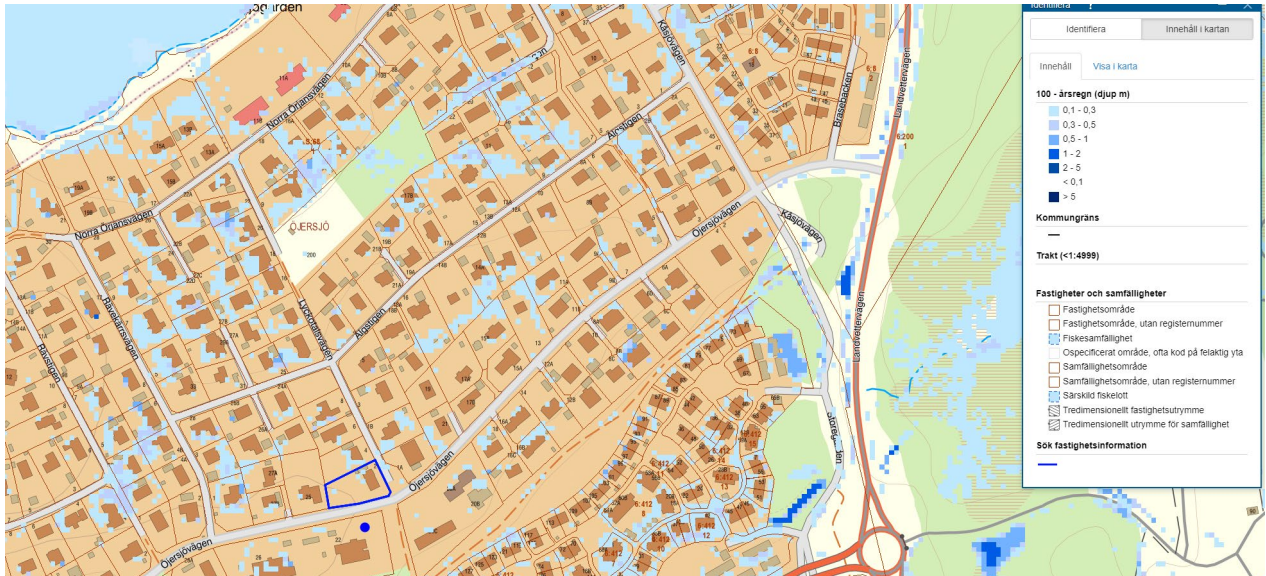
Årsnederbörden och skyfallen beräknas öka med 20–30 % till år 2100. Vattnet kan skada bebyggelse och infrastruktur samt försämra framkomligheten för bland annat räddningstjänsten. Den ökande nederbörden ökar risken för översvämningar från sjöar och vattendrag. Då vattendragen och sjöarna översvämmas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

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 översvämningsrisken. För såväl befintliga som nya byggnader säkerställs marklutning ut från husgrunden. Om möjligt gör plats för de naturliga rinnvägarna, t ex genom diken. Vid behov kan omledning av befintliga, naturliga rinnvägar vara aktuellt där rinnvägarna annars blockeras av bebyggelse.

Planområdets lägsta punkt ligger cirka 13 meter över Kåsjöns dämningssgränsen och ligger cirka 350 meter från sjön. Planområdet bedöms inte påverkas av översvämning från Stora Kåsjön vid ett 100-årsregn eller större vattenflöde. På Figur. 8 ser man maximala vattendjup som kan förväntas kring planområdet vid ett så kallat 100årsregn.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2



Figur. 8 Utdrag ur kommunens kartportal - Skyfallskartering vid 100 års regn (SWECO 2017)

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 bygglovskedet kommer förutsättningarna för ev. sprängning med mera att utredas.

Omgivningsbuller

Enligt riktvärdena i trafikbullerförordningen ska buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Då planförslaget inte överskrider detta riktvärde (60 dBA) ställs inga krav på utformning eller planlösning på befintliga eller tillkommande hus i detaljplanen.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

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

Allmän plats

Då utfartsförbud inte får placeras i plangräns ingår en smal zon längs med utfartsförbudet.

Gata – Användningen Gata är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik och i användningen ingår även vägens funktion som trottoarer, planteringar, gräsytor med mera.

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 planbestämmelsen längs angöringsvägen är att möjliggöra för bilar att parkera på fastighetens förgårdsmark.

Höjd på byggnadsverk

h1, h2, h3, h4, h5 - 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

p₁, p₂ - Syftet med planbestämmelsen är att reglera byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning. Genom att anpassa bebyggelsen till förhållanden på platsen skapas förutsättningar för bra ljusförhållanden, ljudmiljö och lokalklimat. Förutom att skapa brandsäkerhet mellan fristående byggnader reglerar den även bibehållande av befintliga stadsbilden med avseende på förhållandet mellan bebyggd och öppen yta.

Stängsel, utfart och annan utgång

Syftet med planbestämmelsen är att reglera var utfart och annan utgång får anordnas mot allmän plats för trafiksäkerhetsskäl.

Utfartsförbud – Planbestämmelsen syftar till att skapa en trygg trafikmiljö.

Utnyttjandegrad

e₁, e₂, e₃, e₄ - Syftet med den här bestämmelsen är att reglera huvudbyggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering.

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.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år 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 och tomtindelning att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Om föreslagen detaljplan antas utgår även utfartsförbudet längs Öjersjövägen och ersätts istället av den nya omfattningen av utfartsförbudet i planförslaget. Eftersom Nya Öjersjövägen är planerad som en genomfartsväg har Öjersjövägen inte samma dignitet som förr.

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

I den del av planområdet som är privatägd ansvarar fastighetsägarna för planens genomförande. Kommunen har grundläggande ansvar för den del av planområdet som är inrättat som allmän plats.

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 avloppsnätet. Kostnad för detta tas ut i enlighet med antagen VA-taxa.

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ LYCKOTALSVÄGEN 2

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 tomten.

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 berörs av fastigheten Öjersjö 6:7 som är privatägd.

Kommunen äger den del av planområdet som är gata. Fullständiga ägo förhållanden 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.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar), akt nr. 1402-P85/18 upphör att gälla för hela planområdet.

Fastighetsbildningar genom avstyckning från Öjersjö 6:7 krävs för att skapa de nya fastigheterna. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildning. Den ena fastigheten förväntas få sin tillfart från Lyckotalsvägen och den andra får från Öjersjövägen.

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

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.

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