



Antagen av KF 31 mars 2015
Laga kraft 7 augusti 2015

PLANBESKRIVNING 2015-02-03

NORMALT PLANFÖRFARANDE (ANTAGANDEHANDLING) KS/2013:27

Detaljplan för skola och bostäder i Hägnekreken, Öjersjö 6:3 m.fl.



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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANHANDLINGAR	4	Fornlämningar	14
2. ÖVRIGA HANDLINGAR	4	Teknisk försörjning	14
3. PLANENS SYFTE	4	Ansvarsfördelning	16
4. PLANDATA	4		
Planens läge och omfattning	4	8. KONSEKVENSER	
Markägoförhållanden	5	Allmänt	16
		Natur- och landskapsbild	16
5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER		Påverkan på närliggande bebyggelse	16
Översiktsplaner	5	Störningar	16
Detaljplaner	5	Miljökonsekvensbeskrivning	16
Planprogram	5	Fastighetsbildning	16
Riksintressen	5	Ledningsrätter	17
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken	5	Revidering	17
6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR		9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER	
Mark, vatten, vegetation	5	Huvudmannaskap	17
Geotekniska förhållanden	6	Avtal	17
Radon	6	Genomförandetid	18
Ledningar	6	Ekonomi	18
Fornlämningar	6		
Befintlig bebyggelse	6	10. FORTSATT PLANARBETE	18
Trafik och parkering	7	Tidplan	18
Offentlig och kommersiell service	7		
Lek och rekreation	8	11. PLANBESKRIVNINGENS RÄTTsverkan	18
Tillgänglighet	8		
Buller	8		
Befintlig teknisk försörjning	8		
7. BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET			
Avgränsning av planområdet	8		
Planens innehåll och sammansättning	8		
Beskrivning av ny bebyggelse	9		
Trafik och parkering	12		
Mark och vegetation	12		
Tillgänglighet	14		
Geoteknik	14		
Buller	14		

1. PLANHANDLINGAR

Plankarta 1:1000	2015-02-03
Planbeskrivning	2015-02-03
Granskningsutlåtande	2015-02-03
Programsamarbetsredogörelse	2014-01-07
Samrådsredogörelse	2014-10-28

2. ÖVRIGA HANDLINGAR

Behovsbedömning	2013-03-25
Fastighetsförteckning	2014-10-17
Grönstrukturstudie	2013-04-02
Dagvattenutredning	2013-12-17
Geoteknisk utredning	2013-10-29
Solstudie	2013-12-05
Bullerutredning	2014-10-27
Naturvärdesinventering	2014-10-29

3. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra skolverksamhet och bostäder i Hägnekreken, del av Öfersjö 6:3 m.fl. för att möta behovet av förskole- och skolplatser i den växande kommundelen Öfersjö.

Utbyggnaden av nya bostadsområden i Öfersjö samt de senaste årens stora barnkullar måste åtföljas av en utökning av förskole- och skolplatser i kommundelen. Området Hägnekreken har en strategisk placering då platsen ligger i bra anslutning till transportleder (bil, gång och cykel) och geografiskt bra i förhållande till de framtida utbyggnadsområdena *Hossaberget* och *Gökegård*. Samtidigt innebär närheten till grundskolan *Öfersjö Brunn* och förskolan *Äventyret* en möjlighet för samutnyttjande av lokaler och resurser. Gång- och cykeltunneln under Nya Öfersjövägen gör att verksamheterna lätt kan samordnas.

Genom att skapa en byggrätt på 6000 kvadratmeter byggnadsarea för skolverksamhet skapas möjligheten för Partille kommun att säkerställa den ökade efterfrågan för förskole- och skolplatser i Öfersjö. Detaljplanen föreslår även att möjliggöra byggnation för ett mindre antal bostäder i den norra delen av planområdet intill Skottvägen och befintlig bostadsbebyggelse. Avsikten är att planen även ska reglera byggrätterna för de privatägda fastigheterna *Öfersjö 6:497*, *6:637* samt *6:659*, vilka bildats genom avstyckning från en äldre jordbruksfastighet. Planen avser även att utvidga lektya för befintlig skolverksamhet, förskolan *Äventyret* söder om Nya Öfersjövägen.

Under våren 2013 togs ett program för Hägnekreken fram, förslaget har utvecklats och

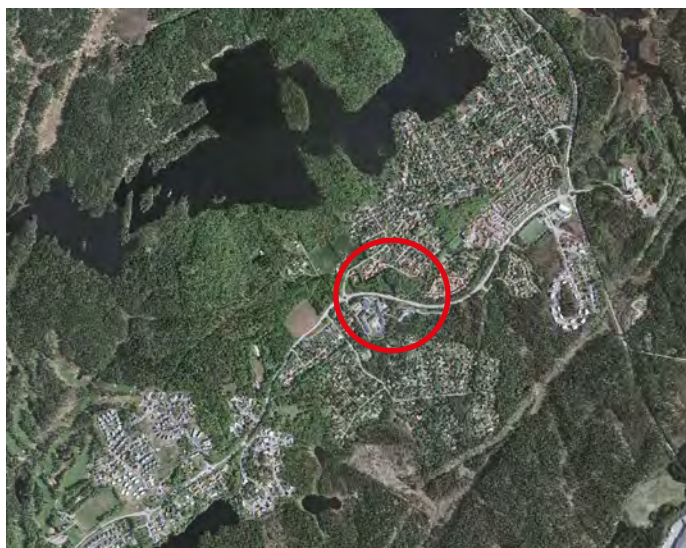


Bild 1 Planområdets läge i Öfersjö.

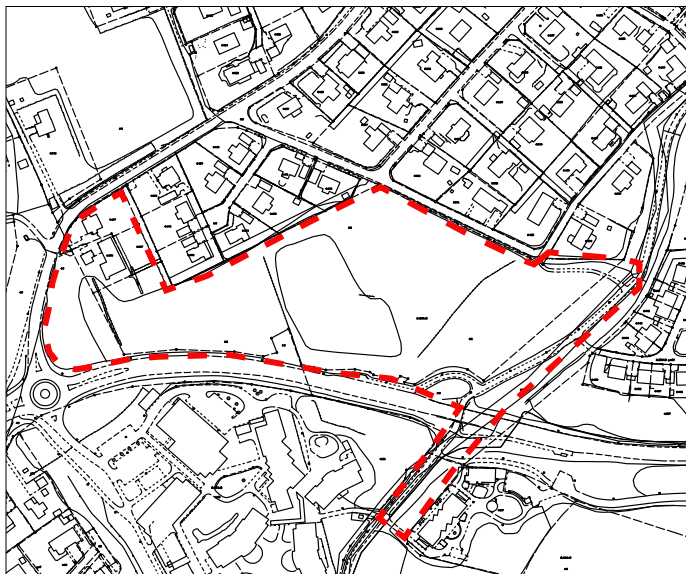


Bild 2 Planområdets avgränsning.

i detaljplaneförslaget föreslås ett mindre antal bostäder i två plan samt en byggrätt i huvudsak för skolverksamhet, med en byggnadsarea på 6000 kvadratmeter för att kunna uppfylla framtida behov av i huvudsak förskole- och skolverksamhet. Genom att inte enbart begränsa byggrätten till skoländamål ska Partillebo och kommunen över tid kunna anpassa byggnaden efter behov. Syftet med det är att under perioder med lägre elevantal och ökade behov av fler lokaler för äldre ska delar kunna förändras och nyttjas t ex som boende eller service, exempelvis bibliotek. En flexibelt utformad plan möjliggör för en skolverksamhet som kan variera storleksmässigt i cykler med hänsyn till det demografiska underlaget. Detta innebär att skolverksamheten kan expandera, minska och därefter expandera igen.

4. PLANDATA

Planens läge och omfattning

Planområdet är ca 4,3 hektar stort och beläget intill korsningen mellan Öfersjövägen och Nya Öfersjövägen. I söder gränsar planen till grundskolan

Öjersjö brunn och förskolan Äventyret samt i norr och öster mot befintlig villabebyggelse. Avståndet från planområdet till Partille centrum är cirka sju kilometer och avståndet till centrala Göteborg är cirka tolv kilometer.

Markägoförhållanden

Kommunala fastigheter som ingår i planområdet är del av Öjersjö 6:3 och del av Öjersjö 4:5. I området ingår även de privatägda fastigheterna Öjersjö 6:497, Öjersjö 6:637 och Öjersjö 6:659.

5. GÄLLANDE PLANER OCH BESTÄMMELSER

Översiktsplaner

ÖP05

I kommunens gällande översiktsplan anges markanvändningen bostäder och service inom det aktuella planområdet.

Fördjupade översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Öjersjö, antagen av kommunfullmäktige 1999, anges markanvändningen för större delen av planområdet som reservområde för service samt allmänt ändamål. I kartan över grönstruktur redovisas ett grönstråk genom planområdets västra spets. Reservområdet för service är inte avsett för enskilt byggande.

Detaljplaner

Större delen av planområdet saknar detaljplan. Detaljplaner som berörs är del av Nya Öjersjövägen som regleras av plan 673 *Öjersjövägen etapp 3* som vann laga kraft 1994, samt området väster om förskolan Äventyret som regleras av plan 737 *Förskola/Skola vid Öjersjövägen* laga kraft vunnen 2002.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

En förtätning inom redan exploaterade områden ger en god hushållning av kommunens markresurser och överensstämmer med 3 kap Miljöbalken. Planområdet ligger inte inom ett område som anges i 4 kap Miljöbalken, d v s område för riksintresse. Förslaget bedöms inte strida mot uppsatta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken.

6. PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vatten och vegetation

Följande text är sammanställd och hämtad från behovsbedömning daterad 2013-03-25.

”Planområdet består dels av lövblandskog som

domineras av asp, ek och lönn och dels av öppna ängsytor samt åkervall. Inom området finns en del gamla stengärdesgårdar i skogsmiljön. Skogen är mångskiftad dels i trädslagsblandningen och dels i åldersammansättningen då det finns en blandning av lite äldre grövre träd och unga uppväxande träd. Skogen hyser även en del kultiverade arter så som t.ex. apel och körsbär.

Området är inramat av Nya Öjersjövägen samt bostadsbebyggelse åt alla väderstreck utom i väster. Området används för rekreation och lek och det finns gott om stigar genom området. Närboende har även använt området som komposteringsyta på flera platser. Då själva området är relativt litet och omgärdat av bebyggelse samt väg finns ingen opåverkad kärna. Detta betyder att inga störningskänsliga arter kan finnas i området utan framförallt generalister som anpassar sig väl till urbana miljöer, exempelvis rådjur, grävling, hare, ekorre, igelkott samt icke störningskänsliga fåglar.

Fåglar som påträffades under fältbesök var bland annat domherre, grönfink, talgoxe, blåmes samt större hackspett. Inom området finns en hel del död ved som ger bra förutsättningar för bland annat insekter, svampar och hackspettar. Om det anses lämpligt kan den döda veden sparas och nyttjas för naturlekplatser i den fortsatta planeringen. Skogen som finns i områdets östra del domineras av asp och ek, men även enstaka tall, gran, björk och lönn finns representerad. Skogen som finns i områdets västra del består framförallt av större träd av asp, lönn och ek, men även här finns en blandning med flera trädslag.

Naturvärdena i området finns genom trädslagsblandningen, stenmurarna, död ved och dels genom de äldre träd som finns inom området. Stengärdesgårdarna omfattas inte av det generella biotopskyddet då de ligger i skogen men kan ändå anses inneha ett högt värde, vilket ska finnas i åtanke i det fortsatta arbetet. Gärdesgårdarna kan ge en karaktär till området som gör att det smälter ihop bra med Öjersjö Brunn som ligger på andra sidan vägen där man använt stenmurarna i planen. Naturens karaktär i området är vanlig i denna del av kommunen.”

Viltpassage

I den fördjupade översiktsplanen antagen 1999 pekas planområdets västra spets ut som en del av en större spridningskorridor och viltpassage. Enligt grönstrukturstudien, daterad 2012-03-20 görs bedömningen att området på en grönstrukturnivå saknar ett högre värde i syfte som viltkorridor då de

omkringliggande områden är förtätade med både bostäder och skola samt att området sträcker sig utmed Nya Öjersjövägen. Planområdet är i stort redan isolerat, vilket gör att en kanalisering av djur inom området bör undvikas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är genomförd av Sweco i oktober 2013 som visar följande:

Stabilitet

Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet är mycket bra och uppfyller med stor marginal IEG:s krav gällande erforderlig säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott.

Sättning

Då jordlagren i området som ska bebyggas utgörs av grus och sand förväntas endast mycket begränsade elastiska (momentana) sättningar utbildas vid belastning av jorden.

Enligt jordartskartan kan torv förekomma i närområdet, men det har inte påträffats vid utförda fältundersökningar. Då torv är extremt sättningsbenäget så måste all eventuell torv grävas bort inom de områden som ska bebyggas med hus, vägar eller andra anläggningar.

Grundläggning

Byggnader kan grundläggas med platta på mark, efter att eventuell förekommande organisk jord har schaktats bort.

Lösa stenar/block

Det finns inget berg i dagen inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet och det finns därmed ingen risk för problem med bergras eller blocknedfall enligt den geotekniska utredningen genomförd av Sweco i oktober 2013.

Radon

Området är klassificerat som normalrisk för radon.

Ledningar

Inom planområdet finns allmänna underjordiska ledningar.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts inom planområdet. Efter avstämning med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kan pågående detaljplanearbete fortsätta då ingen fornlämning berörs av föreslagen exploatering.



Bild 3 Stengärdesgård i området.



Bild 4 Ångsmark i området.



Bild 5 Blandad natur inom området.

Befintlig bebyggelse

Bohusläns museum har år 1995 på uppdrag av Partille kommun gjort en bedömning av bebyggelsen på gårdarna inom Öjersjö/Hultetområdet. Byn Öjersjö har anor från 1530. Troligen är Storegården den del av byn som först bebyggdes. Idag utgörs Storegården av två gårdar belägna söder om Öjersjövägen. Den ena är belägen nordväst inom planområdet och den andra är beläget utanför planområdet direkt till öster om den första.

Gården inom planområdet består idag av tre byggnader; ett bostadshus, en ladugård samt ett

uthus som idag används som bostad. Bostadshuset är i en och en halvplan med sadeltak bestående av tegelpannor.

Fasaden består av vitmålad stående locklistpanel. Ladugården har sadeltak bestående av plåt i terrakottanyans. Fasaden är målad i faluröd slamfärg och är en blandning av stående locklistpanel och lockpanel. Två grönmalade ladugårdsdubbeldörrar finns placerade i fasaden åt väster och åt öster finns en öppning i andra planet som tidigare använts för inlastning av hö. Uthuset är även den i ett plan och fasaden är i stående locklistpanel målad i faluröd slamfärg. Sadeltaket består av plåt i terrakottanyans. De tre byggnaderna bildar gemensamt en gårdsbildning.

Direkt norr om planområdet, vid Skottvägen och Kalibervägen, finns villabebyggelse i en till två plan som överlag består av trä. Öster om planområdet vid Gökskullavägen finns gruppbebyggelse i trä i två plan och söder om Nya Öjersjövägen ligger skolan Öjersjö brunn samt förskolan Äventyret.

Trafik och parkering

Gator och biltrafik

Planområdet gränsar i söder till Nya Öjersjövägen som är en genomfartsväg som leder mot Landvettervägen i öster och Riksväg 40 i väster. Områdets västra del gränsar till Öjersjövägen och den norra delen gränsar till Skottvägen.

Gång- och cykeltrafik

En cykelväg finns i den östra delen av planområdet som går i nord-sydlig riktning och ingår i kommunens huvudcykelnät. En gång- och cykeltunnel under Nya Öjersjövägen förbinder planområdet med Öjersjö Brunn. Vid Öjersjö brunn finns en cykelbana i öst-västlig riktning.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Öjersjö Brunn finns idag i direkt anslutning till planområdets östra del. Den trafikeras av buss 516, 513 och 503. Vid högtrafik går bussarna ca var tionde minut och vid lågtrafik ca två gånger per timma. Bussarna går mot Göteborg via Partille centrum alternativt via Härryda. Till Heden tar det ca 22 min och till Partille centrum ca 19 min.

Parkering

Det finns inga allmänna bil - eller cykelparkeringar inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Ungefär 500 meter öster om planområdet finns



Bild 6 Bostadshus i västra delen av planområdet.



Bild 7 Tidigare uthus inom området som idag används som bostad.



Bild 8 Gårdsmiljö.

Öjersjö centrum med viss kommersiell service. Furulund centrum ligger ungefär fyra kilometer från planområdet och erbjuder även det en del kommersiell service samt en vårdcentral. Ett större serviceutbud finns i Partille centrum och i köpcentrumet Allum som ligger cirka sju kilometer från planområdet. Mölnlycke centrum ligger nästan lika långt bort, cirka åtta kilometer.

Lek och rekreation

Planområdet ingår i Kåsjöområdet som är en del av ett av regionens mest betydande natur- och friluftsområde. Kåsjöområdet ingår i det sammanhängande stråket Delsjö-Kåsjö-Härskogsterrängen. Planområdet har närhet till badplats, rid- och motionsanläggningar samt stigsystem. Sydväst om planområdet finns Öjersjö golfbana och i öster finns den nära belägna idrottsplatsen Öjersjö IP. Det finns inga anordnade lekplatser inom planområdet.

Tillgänglighet

Enligt 8 kap. PBL 1§ ska byggnaden vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt 8 kap. PBL 9§ ska personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Buller

Partille kommun arbetar efter Naturvårdsverkets riktlinjer gällande buller. För förskolor är den tillåtna ekvivalenta bullernivån 55 dB(A) utomhus samt vid fasad. Den södra delen av planområdet närmast Nya Öjersjövägen uppfyller inte dessa riktlinjer. Beräkningarna grundar sig på bullervärden där åtgärder inte är genomförda. Beräkningar har gjorts för framtida hastigheter och trafikmängd med hänsyn till effekterna av trängselskattens införande samt utbyggnaden av Bårhultsmotet, ”Kommunövergripande åtgärdsplan för bullerstörda bostadshus och skolor/förskolor i Partille kommun”, Norconsult 2012-06-25.

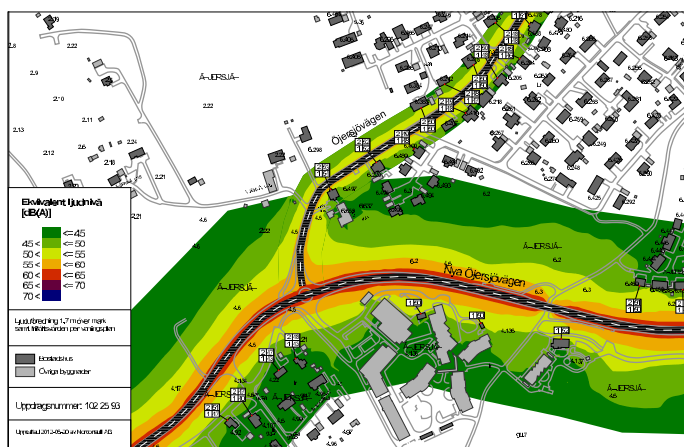


Bild 9 Bullerkarta.

Befintlig teknisk försörjning

Vatten och spill

Området ligger i anslutning till vatten- och spillanslutningar.

Dagvatten

Följande text är sammanställd och hämtad från dagvattenutredningen utförd av Tyréns i november 2013:

”Planområdet består idag huvudsakligen av skogs- och ängsmark, men också av en befintlig gång- och cykelväg i öst och tre fastigheter i nordväst, varav två är bebyggda. Nivåskillnaderna inom området varierar mellan +136 m i väst till +122 m i öst med förhållandevis jämnt fördelad lutning.

Befintlig avvattning av området sker till stor del genom infiltration, men även via öppna diken till en mindre bäck längs gång- och cykelvägen. Befintlig bäck utefter gång- och cykelvägen som avleder allt vatten från området rinner i norrgående riktning och viker sedan av österut mot skolan Öjersjö Storegård, där det leds vidare via en stor intagsbrunn i dagvattenledning till Maderna – Haketjärn.

Dagvatten från området avleds via diken och ledningar till Maderna och Haketjärn. Rinnvägen för dagvattnet är ungefär 1 km som kortast för att nå kanten till Maderna och Haketjärn. Sjöarna är inte upptagna som vattenförekomster och har därför inga av Vattenmyndigheten beslutade miljö kvalitetsnormer knutna till sig. Kåsjön och Maderna utgör dock Natura 2000-område.”

Planområdet ligger i anslutning till allmänna dagvattenledningar och diken.

IT/Telefoni

Optokabel finns inom planområdet.

El/energi

I dagsläget finns ingen fjärrvärme i Öjersjö. För elförsörjning ansvarar Partille Energi Nät AB. Elanslutning finns i anlutning till planområdet.

Avfallshantering

Sophantering löses inom kvartersmark och ska uppfylla de lokala miljömålen.

7. BESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

Avgränsning av planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheterna Öjersjö 6:3 och Öjersjö 4:5 som ägs av Partille kommun samt Öjersjö 6:659, 6:637 och 6:497 som är privatägda.

Planens innehåll och sammansättning

Planförslaget omfattar i huvudsak mark för skolverksamhet och bostadsändamål, men möjliggör

även för särskilt boende och centrumverksamhet (dock ej handel) om behov för dessa funktioner uppstår i framtiden. En utbyggnad av skolverksamheten planeras att ske i etapper.

Parkering för skolverksamheten ska anordnas på kvarteretsmark. Skogsdungen samt stengärdesgårdar kommer att bevaras i den utsträckning som är lämplig med utgångspunkt från den etappindelning som föreslås. Befintlig bebyggelse i väster säkerställs och detaljplaneläggs då de idag inte omfattas av någon detaljplan. Möjlighet skapas även för en ny villatomt på Öjersjö 6:637.

Planen avser även att utvidga lektyta för befintlig skolverksamhet *Äventyret*, söder om Nya Öjersjövägen. Delar av naturmarken avses sparas och ett område säkerställs som allmän platsmark "NATUR" i plankartan.

Utrymme för transformatorstationer skapas på två områden inom planområdet. En byggrätt placeras nära planerad infart i väster och den andra byggrätten placeras i planområdets östra del. Förslagen markanvändning går i huvudsak i linje med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Öjersjö.

Beskrivning av ny bebyggelse

Detaljplanen föreslås medge byggnation av skolverksamhet med en byggnadsarea på totalt 6000 kvadratmeter i två våningar samt en tredje våning i souterräng i planområdets östra del. Planförslaget medger även ett mindre antal bostäder i två plan i planområdets norra del.

Byggrätten för skola planeras inte att utnyttjas i ett skede utan är uppdelad i etapper. Etapp ett omfattar en förskola på sex avdelningar, Partillebo kommer att bygga förskolan på uppdrag av utbildningsförvaltningen.

I den första etappen planeras den östra delen av planområdet att lämnas orörd, vilket innebär att större delen av skogsområdet i den delen bevaras. Etapp två och tre innebär att det vid behov möjliggörs byggnation av skola. När detta sker kommer större delen av planområdet, utöver byggnaden, övergå till att vara en skolgård samt parkering och gata. Etappindelningen redovisas i sin helhet på sidan 11.

Hur stor andel av byggrätten som kommer att användas är i nuläget inte fastställt, men byggrättens storlek innebär att mark reserveras för framtida

skoländamål när behovet för en ny skola för årskurs 0-9 finns i Öjersjö.

För att säkerställa relationen mellan ny och befintlig bebyggelse höjdmässigt införs en maximal nockhöjd samt maximal byggrätt för souterrängvåning i plankartan för att förhindra att olämplig schaktning och uppfyllnad sker (*se bild 10*). I storlek ansluter byggnadsvolymen i full utbyggnad till skalan på *Öjersjö Brunn* söder om Nya Öjersjövägen. Där har bebyggelsen brutits upp i flera huskroppar. Detta angreppssätt alternativt att arbeta med öppna passager genom byggnaden kan med fördel även prövas vid den framtida utbyggnaden för skolverksamhet i Hägnekreken.

Anpassning bör också göras mot villaområdet norr om kommande skolbyggnad. Materialval i form av träpanel och tegel samt en färgsättning som anknyter till befintliga byggnader skall säkerställa att ny bebyggelse kan placeras in i en långvarig byggnadstradition. Byggnadernas tak kan med fördel utformas som gröna tak med exempelvis sedum som material.

Mötet med befintlig bebyggelse och natur

För att ta hänsyn till de befintliga bostäderna planeras grönska bevaras mellan bebyggelsen öster om Kalibervägen och planerad bebyggelse. För att få ett lämpligt förhållande höjdmässigt mellan bebyggelsen föreslås den nya bebyggelsen att uppföras i två våningar i den västra delen medan det i den östra delen kommer att tillåtas en byggnad i souterräng i tre våningar då marken lutar i östlig riktning.

Mötet med naturen är viktigt att ha med i planeringen. I etapp ett planeras större delen av skogen i den östra delen av planområdet samt stengärdesgården i öster att lämnas orörd. I etapp två och tre kommer en utbyggnad ske österut, vilket innebär att stora delar av skogsområdet tas i anspråk. En bärande tanke är dock att så mycket natur som möjligt ska bevaras och bli en del av skolans utemiljö även i etapp två och tre. Inom planområdet finns ett antal stora ekar som planeras att bevaras. Befintliga stengärdesgårdar inom planområdet kommer att bevaras i den utsträckning som är lämplig då de anses vara en tillgång för området.

Skolverksamhet

I etapp ett planeras en förskola i två plan att byggas. Förskolan beräknas innehålla sex avdelningar för cirka 120 barn samt tillagningskök och personalutrymmen. Byggnadsarean beräknas bli

omkring 750 kvadratmeter. Förskolan föreslås placeras i den västra delen av planområdet (se bild 12). Huvudentrén placeras mot söder.

I etapp två och tre föreslås skolverksamhet för äldre barn att byggas, vilken planeras öster om förskolan. Byggnaden föreslås byggas i två våningar mot förskolan och i tre våningar i den östra delen av planområdet där marken sluttar åt öster. Detta innebär att husets östra del utformas med en tredje våning souterräng till en maximalt tillåten storlek av 1300 kvadratmeter byggnadsarea (se bild 10 och 11).

Storleken på byggnaden i etapp två och tre går inte att fastställa i nuläget utan bestäms i relation till antal klasser och elever när en utbyggnad av skolan blir aktuell. Då etapp två och tre byggs kommer stora delar av skogsområdet i planområdets östra del tas i anspråk (se bild 13 och 14). Planbestämmelser införs gällande högsta nockhöjd, våningsantal och användning.

I anslutning till skolbyggnaden föreslås en anlagd lektyta med varierande vegetation och markbeläggning. Vegetation kan bidra till en friare lek, att barnen rör på sig mer samt skyddas från en överexponering av UV-ljus. Det finns även möjlighet att uppföra skärmtak inom skolområdet.

I planförslaget får barnen vid maximal utnyttjad byggrätt, cirka 13 000 kvadratmeter stor lektyta utomhus. Detta motsvarar en lektyta på cirka 24 kvadratmeter per barn. Större delen av lektytan/skolgården föreslås placeras norr om föreslagen skolbyggnad där ljudnivåerna från Nya Öjersjövägen är som lägst.

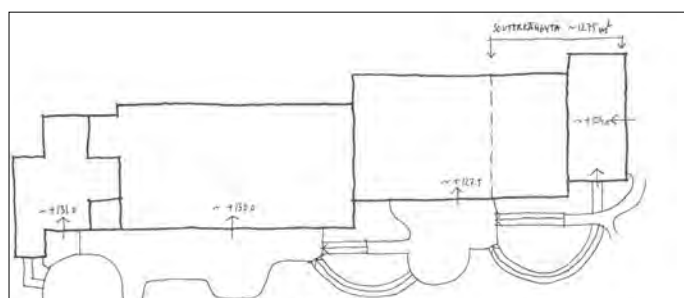


Bild 10 Skiss över souterrängdel av föreslagen skolbyggnad.

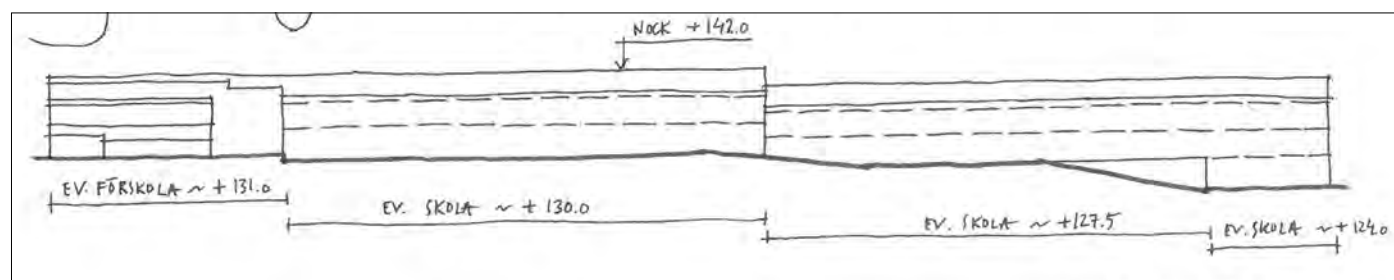


Bild 11 Sektion över souterrängdel av föreslagen skolbyggnad.

Bostäder

Bostäder föreslås uppföras i upp till två plan i planområdets norra del mot Skottvägen. Minsta tomtstorlek kommer att regleras till 500 kvadratmeter varav huvudbyggnad får utgöra maximalt 25% av fastigheten. Därtill får komplementbyggnad på 30 kvadratmeter uppföras per fastighet. Avsatt område för bostäder är belägen öster om befintlig bostadsbebyggelse vid Kalibervägen och söder om Skottvägen. Planbestämmelser införs gällande exploateringsgrad, tomtstorlek, våningsantal, avstånd till väg, fasadmaterial samt högsta höjd för nock.

Den 2 juli 2014 trädde lagen om Attefallshus i kraft. Det innebär bland annat att för en- och tvåbostadshus får en tillbyggnad på 15 kvadratmeter göras på en huvudbyggnad samt en 25 kvadratmeter stor byggnad uppföras fristående. Uppförande av dessa byggnader får även göras på prickmark i detaljplan. Ett krav som finns för att nyttja den nya regeln är att det finns en huvudbyggnad på tomten.

Bostäderna ska uppföras radonsäkra.

Säkerställande av befintlig bebyggelse inom planområdet

Varsamhetsbestämmelse (k1)

Byggnaderna ingår i en äldre gårdsmiljö (se bild 6-8) och är av betydelse för förståelsen av bygdens historia. Varsamhet krävs vid underhåll samt eventuella framtida ombyggnader och förändringar. Särskilt ska byggnadernas skala och proportioner till varandra, inom gårdsmiljön särskilt beaktas. Vidare bör fasadens karaktär samt takets form och lutning beaktas. Ändringar av byggnaderna som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivning bör undvikas. Vid ombyggnad och underhåll bör i första hand utseende och kvalitet väljas som är i överensstämmelse med originalutförandet eller är i ett utförande som är typiskt för byggnadernas tillkomst.

Lekplats Äventyret

Väster om Äventyret finns idag ett område utlagd som allmän platsmark. För att möjliggöra ytterligare

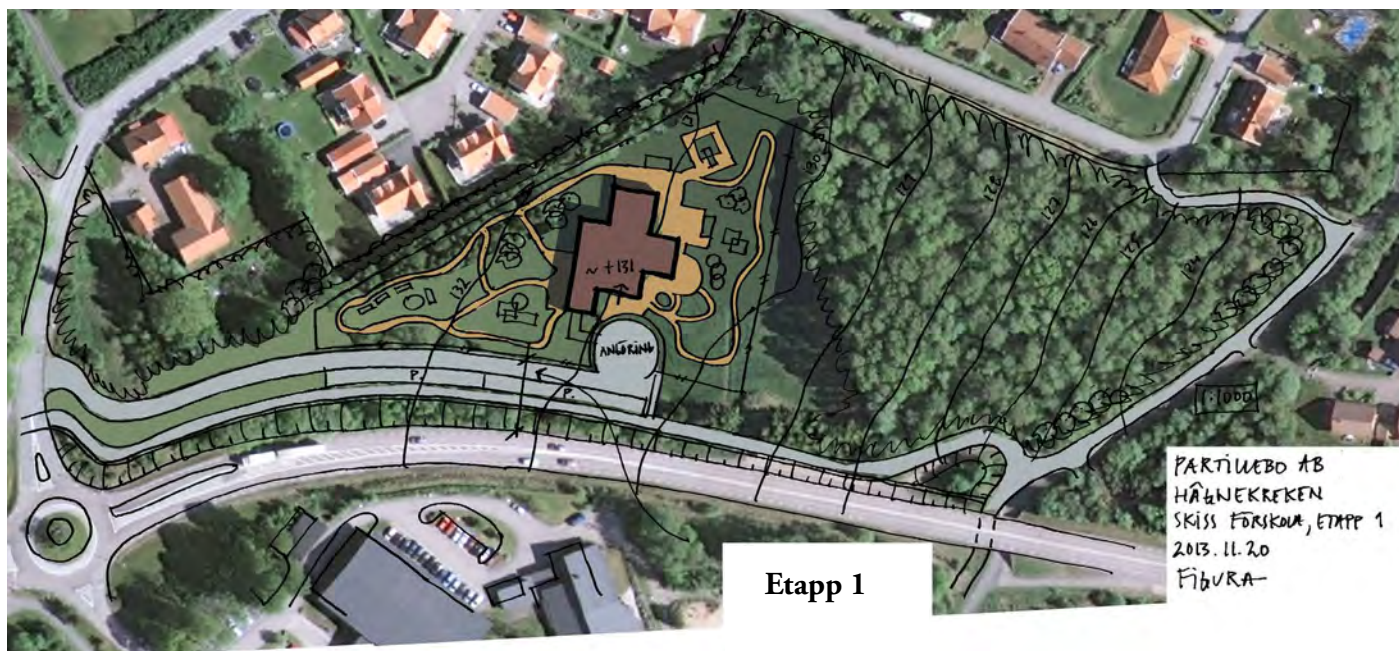


Bild 12 Etapp 1, förskola.

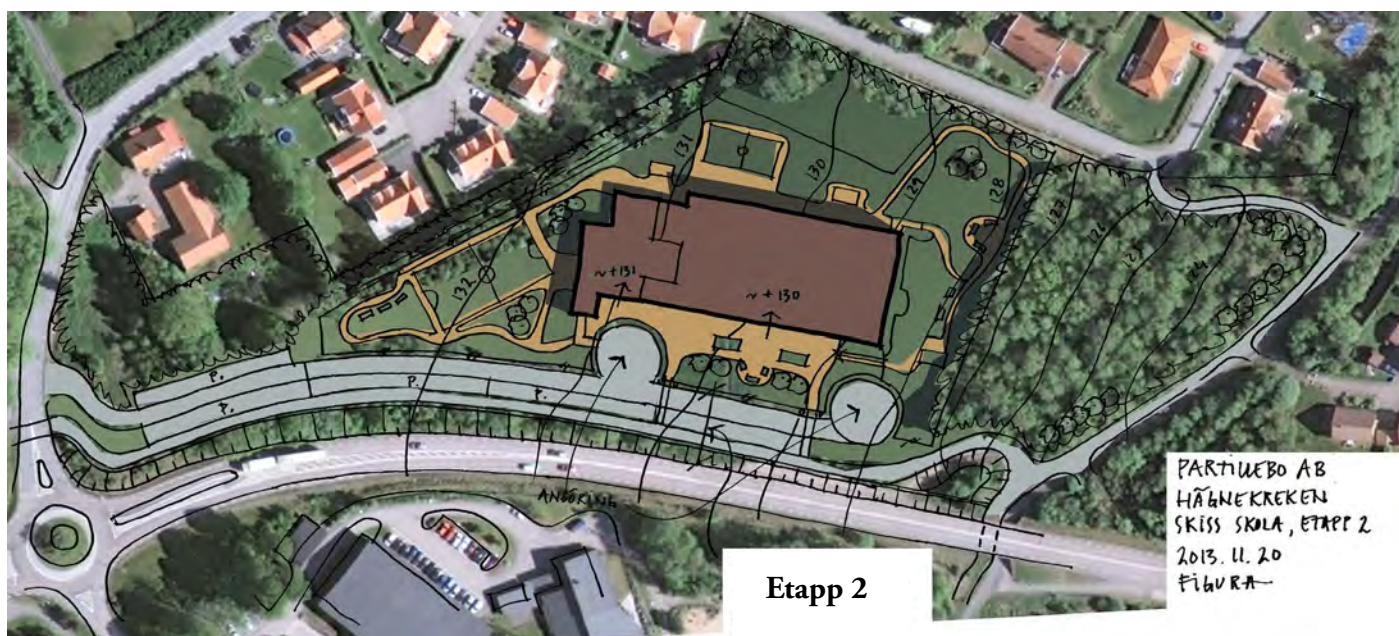


Bild 13 Etapp 2, förskola och skola.

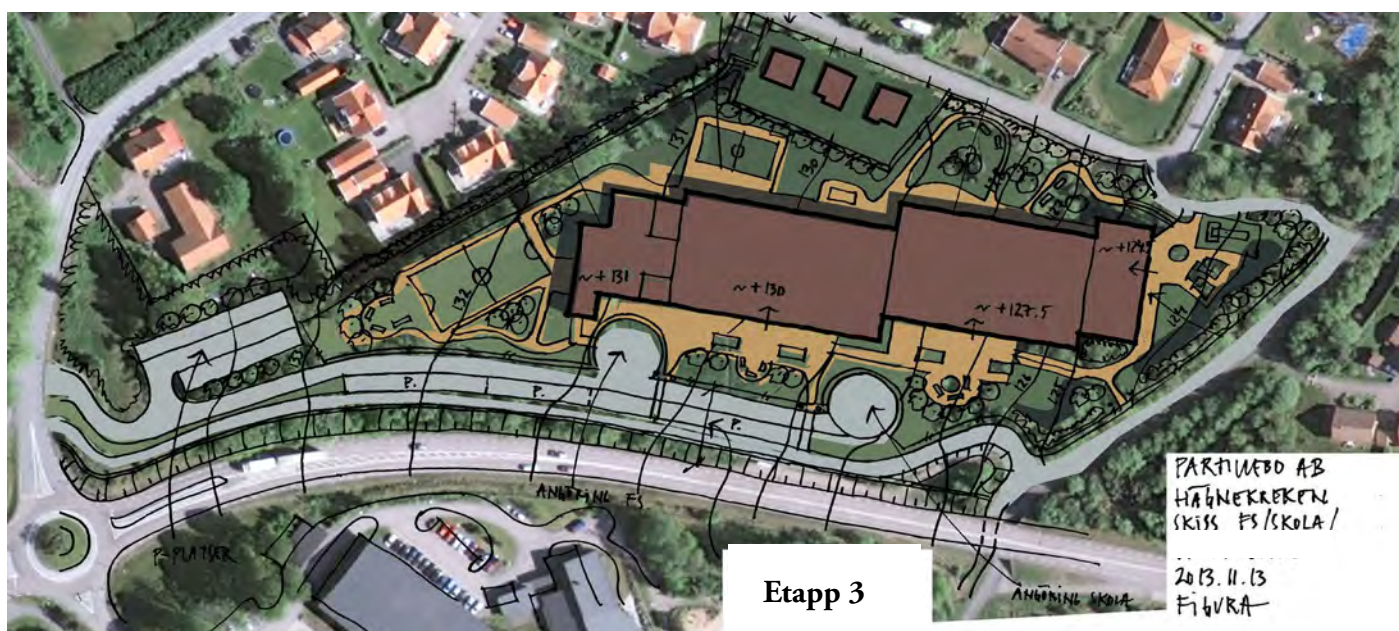


Bild 14 Etapp 3, förskola och fullt utbyggd skola. Här visas även tre fristående bostäder i norr.

lektya för barnen på förskolan planeras området läggas ut som kvartersmark. Eftersom det inom större delar av området finns jordförlagda ledningar kommer bygg rätt för komplementbyggnader endast att möjliggöras i den östra delen. Den västra delen kommer därför att läggas ut som ett så kallat u-område, d v s vara avsatt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Trafik och parkering

Gator och biltrafik

En ny infart kommer att anläggas till skolområdet i den sydvästra delen från Öjersjövägen. Den nya gatan i området kommer att placeras parallellt med Nya Öjersjövägen och ligga söder om skolbyggnaden. Gatan kommer vara privatägd och ligga inom kvartersmark. Grundtanken är att all trafik till skolområdet ska ske via den nya gatan och inte via Skottvägen i norr. Föreslagen utformning av trafiklösningen redovisas i bildform på nästa sida.

Längs större delen av Skottvägen kommer det i detaljplan finnas ett infartsförbud.

Parkering och angöring

Andel parkering inom kvartersmark ska uppfylla kommunens riktlinjer gällande parkering. Parkering för skolans anställda planeras anordnas i den sydvästra delen. Parkering för lämning och hämtning av barn planeras mellan vägen och gc-vägen för att minimera riskerna med barn som går ut bakom backande bilar.

Antalet parkeringsplatser planeras byggas ut i takt med den etappindelning som föreslås gällande byggnationen av skolverksamheten. Parkeringsytan längst i sydväst mot befintlig bebyggelse planeras inte ingå i etapp ett.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana kommer att anläggas söder om parkeringarna mot Nya Öjersjövägen. Påkoppling kommer att ske i öster till befintlig gång- och cykelbana och vidare till tunneln under Nya Öjersjövägen som binder ihop Hägnekreken med området vid Öjersjö brunn och Äventyret. I väster föreslås cykelbanan kopplas samman med det planerade området Gökegård. Det är av största vikt att övergången mellan Hägnekreken och det planerade området Gökegård i väster får en noggrann utformning för att skapa en säker passage för fotgängare och cyklister.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Öjersjö brunn flyttas österut

närmare Hossaberget i samband med att detaljplanen för Hossaberget genomförs. Intentionen är att det även ska tillkomma en busshållplats i området Gökegård väster om planområdet. Bild 17 visar föreslagna hållplatslägen i framtiden.



Bild 17 Föreslagna busshållplatser.

Cykelparkering

Andelen cykelparkering ska uppfylla kommunens parkeringstal och placeras på kvartersmark.

Mark och vegetation

Följande text är sammanställd och hämtad från Naturvärdesinventering av Hägnekreken daterad 2014-10-29.

”Bedömning och rekommendationer

Inventeringsområdet som helhet präglas av en igenväxningsfas från tidigare öppen kulturmark. Genom sin variation och lövrikedom finns dock vissa naturvärden, särskilt sett i perspektiv av de stora områdena med värdefulla lövskogar i omgivningarna. Hägnekreken är dock numera kringskuret av bebyggelse och väg och huvuddelen av bestånden når dock inte upp någon högre naturvärdesklass. De skyddsvärda arter som kan dra nytta av de kvaliteter som finns här, främst gröngöling, stare och fladdermössen, skulle dock sannolikt klara sig bra om vissa enskilda värdefulla objekt bevaras i kombination med att området bebyggs på ett sätt som inkluderar grönska, gräsmattor och träd som med tiden får växa sig grova.

De två grövre ekarna i stengärdesgården i väster är värdefulla träd som bör sparas. Även områdets stengärdesgårdar bör om möjligt sparas, gärna tillsammans med sälgar eller andra grövre men lågvuxna träd där det är möjligt. Den skyddade arten gröngöling bör tas hänsyn till i planeringen. Om någon dunge kan sparas är nordvästra delen av östra skogen det mest skyddsvärda och sannolikt mest vindfasta beståndet. Här finns redan idag hackspetthål och nya hålträd kan snart utvecklas. Dungen kan därmed sannolikt fylla en funktion för gröngölingen, även om övrig skog avverkas. Som kompenserande skyddsåtgärd

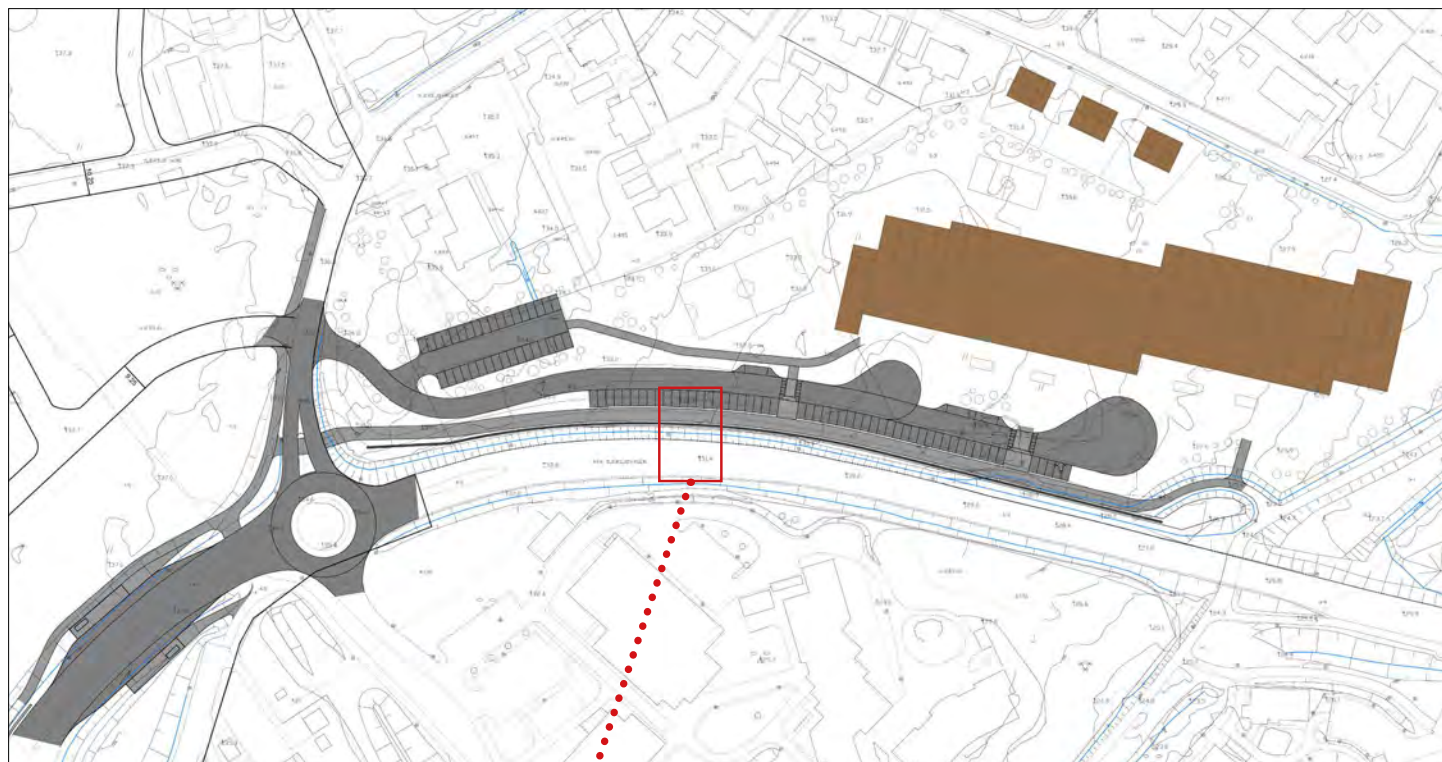
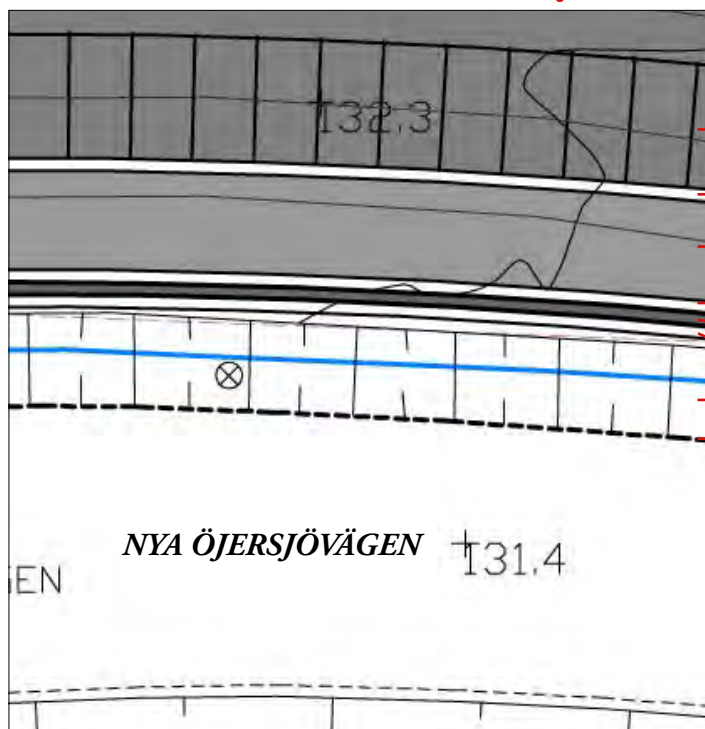


Bild 15 Förslag på utformning av trafiklösning till Hägnekreken.



Parkering: 5 meter (kvartersmark)

Stödremsa: 0,5 meter

Gång- och cykelbana: 4 meter

Stödremsa: 0,5 meter

Gabionsmur: 0,5 meter

Stödremsa: 0,5 meter

Dike: 5 meter

Stödremsa: 0,5 meter

Bild 16 Förslag på utformning av ytan mellan Nya Öjersjövägen och ny lokalgata till förskolan/skolan.

föreslås att några fler lämpliga lövskogspartier i omgivningarna får ett skydd i detaljplan, samt att lövträd planteras i området i lägen där de kan få växa sig grova med tiden.”

Med anledning av ovanstående utvidgas området avsett för natur i nordväst för att innefatta en större del av stengärdesgården samt den befintliga dungen. En av de stora ekarna kommer då också att bevaras. I angränsade detaljplaner och befintliga områden finns lövskogspartier som ska bevaras.

Förutom att område avsätts som ”NATUR” i föreslagen detaljplanen kommer även mycket grönska och träd att bevaras inom kvartersmark. Detta kommer att regleras i marktilldelningsavtalet med Partillebo AB.

Andel grönska som planeras att bevaras beror på vilken etapp som byggs ut. I etapp ett planeras den östra delen av skogsdungen lämnas orörd. Detta gäller även stengärdesgården i den östra delen. I etapp två och tre kommer delar av skogsdungen i planområdets östra del att försvinna för att göra plats för skolbyggnaden med tillhörande skolgård, men en huvudtanke är att träd och grönska kommer att bevaras. Förutom att detta gynnar den biologiska mångfalden skapar det även spännande lekmiljöer för barnen och bidrar till skugga. Det gynnar också dagvattenhanteringen i området.

I nuvarande planförslag planeras grönska sparas mot befintlig bebyggelse för att skapa en naturlig barriär. Ett antal ekar och en hägg som är utmärkande i området planeras också att bevaras.

Tillgänglighet

Planområdets anläggningar ska tillgänglighetsanpassas.

Geoteknik

Enligt jordartskartan kan torv förekomma i närområdet, men det har inte påträffats vid utförda fältundersökningar. Då torv är extremt sättningsbenäget så måste all eventuell torv grävas bort inom de områden som ska bebyggas med hus, vägar eller andra anläggningar. Byggnader kan grundläggas med platta på mark, efter att eventuell förekommande organisk jord har schaktats bort.

Med avseende på de geotekniska förhållandena inom området erfordras inga planbestämmelser.

Buller

Den södra delen av planområdet närmast Nya

Öjersjövägen uppfyller inte Naturvårdsverkets riktlinjer gällande buller, vilket innebär att byggnad måste placeras minst 23 meter från vägens mitt. En gabionsmur kommer dessutom att uppföras intill Nya Öjersjövägen längs hela planområdet för att sänka bullernivåerna ytterligare för befintliga bostäder och utemiljön för barnen, samtidigt som den hindrar barn att springa över vägen. Muren planeras att bli cirka en meter hög.

Genomförd bullerutredning (Akustikforum 2014-10-27) visar att hela den föreslagna byggnaden samt större delen av den planerade lekytan/skolgården uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden avseende buller.

Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet finns allmänna underjordiska ledningar som ska bevaras i sitt ursprungliga läge. Ledningarna ligger i gällande detaljplan inom allmän platsmark, men är i aktuellt detaljplaneförslag utlagt som kvartersmark med u-område, d v s avsett för allmänna underjordiska ledningar.

VA-ledningar befintliga bostadsfastigheter

Förbindelsepunkter för Öjersjö 6:497, Öjersjö 6:637 och Öjersjö 6:659 kommer att justeras med anledning av kommande fastighetsbildning, se punkten ”Fastighetsreglering”.

Vatten och spillvatten

Förskolan kommer att anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ny förbindelsepunkt föreslås upprättas till befintlig ledning vid befintlig gång- och cykelbanan i planområdets östra del.

Efter exploatering planeras hela området omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten.

Dagvatten

Följande text är sammanställd och hämtad från dagvattenutredningen utförd av Tyréns i november 2013.

”Som takyta har maximal byggrätt antagits, parkering och vägar har uppskattats utifrån planskiss. Resterande ytas fördelning mellan hårdgjort respektive grönyta har uppskattats till 30% hårdgjort (asfalt) och 70% grönt (gräs, lek och planer för bollsport). För att nå en hållbar dagvattenhantering krävs insatser i alla steg i vattnets väg från där droppen faller tills att den når recipienten.

Generellt för principförslaget är att skapa erforderlig fördröjning och ett så långt som möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten inom området. Utefter Nya Öjersjövägen anläggs ett större dike för att kunna avleda dagvatten från planområdet men även säkerställa en god avledning av uppströms liggande befintliga och framtida områden. Detta medför att korsningen med den befintliga gång- och cykelvägen innan avledning till den befintliga bäcken måste byggas om för att få en större kapacitet.

Även den befintliga bäcken som går utefter gång- och cykelvägen kan behöva rensas på delar av sträckan. Befintlig dagvattenledning som ligger i naturmark utefter Skottvägen läggs om i Skottvägen och förlängs hela vägen ner till bäcken utefter befintlig gång- och cykelväg. Anledningen till omläggning är att ledningen ska flyttas utanför planområdet och att kunna ersätta befintligt dike i kanten av planområdet med en ledning för att frigöra yta inom området. Det är viktigt att den framtida nivån på dagvattenledningen i Skottvägen planeras med hänsyn till eventuella magasin för gruppböendet.

Förslagsvis byggs dagvattenhanteringen ut i etapper på liknande sätt som skolan planeras att byggas ut. Detta medför att planområdet med fördel tilldelas tre förbindelsepunkter för dagvatten. En för etapp 1, en för etapp 2 och en för villatomter. För varje etapp byggs dagvattenanläggningen ut för att klara hela etappen, även om inte till exempel alla parkeringar inom etapp 1 byggs på en gång. Detta innebär att man inte behöver bygga ut fördröjningsåtgärder och dagvattensystem för hela området direkt utan kan ta det allt eftersom etapperna byggs ut. Ytterligare fördelar med att fördela området på flera förbindelsepunkter är att utflödet minskar i respektive punkt vilket är fördelaktigt för recipienten och minskar risken för erosion. Fördröjningsåtgärder som föreslås är bland annat magasin med dagvattenkassetter, svackdiken och gröna tak.

Bedömningen görs att ingen nämnvärd påverkan på Natura 2000 området Maderna Haketjärn borde föreligga om dagvatten fördröjs enligt gällande riktlinjer. Risken för en negativ påverkan på vattenkemin är liten. Därför bedöms inte naturvärdena i Natura 2000-området påverkas negativt av planförslaget och inte heller motverkas en gynnsam bevarandestatus för naturtyperna.”

Dagvattenledningar

Idag finns det en kulvert för dagvatten i planområdets norra del längs Skottvägen inom föreslagen allmän platsmark. Denna ledning kommer

troligtvis att kulverteras ytterligare lite längre österut i anslutning till det område som planeras för bostäder. Dagvattenkulverten mynnar sedan ut i ett befintligt dike som planeras dikas upp och göras iordning när exploatören ianspråktar intilliggande mark för skola.

Längs Nya Öjersjövägen finns idag ett befintligt dike som följer vägen, går norr om befintlig busshållsplats och sen vidare norr om befintlig gångväg. Diket planeras den sista biten innan gångtunnel att kulverteras för att få en smidigare övergång mellan gång- och cykelväg och skola.

Inom mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark vid förskolan Äventyret kommer ett befintligt dike att kulverteras.

Brandpost

Ett konventionellt brandpostnät planeras byggas ut inom planområdet. Räddningstjänsten ska kunna ta sig fram till föreslagen byggnad enligt gällande regler. Exploatören ansvarar för att detta blir möjligt.

El

Partille Energi Nät AB är huvudman för elförsörjningen och ansvarar därmed för utbyggnad av elnätet. Anslutningsavgift för el regleras vid betalningstillfället enligt gällande eltaxa.

Det finns möjlighet att uppföra två transformatorstationer inom föreslagen detaljplan. En i områdets västra del och en i den östra. Läget i den västra delen är det utrymmet som ska användas i första hand.

Energi

Krav för energianvändning enligt gällande BBR. Enligt BBR 22 ska småhus i zon 4 klara 50 KWh/m² för byggnader med elvärme och för lokaler är gränsen 45 KWh/m². I dagsläget finns ingen fjärrvärme dragen till Öjersjö.

IT/Telefoni

Anslutningsavgifter regleras med respektive distributör enligt gällande taxa.

Avfallshantering

Avfallshanteringen löses inom kvartersmark och ska uppfylla de lokala miljömålen.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen fördelas sammanfattningsvis enligt följande:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggningar utanför kvartersmark</i>
Partille kommun	Utbyggnad och iordningställande av allmänna platser
Partille kommun (VA-kollektivet)	Allmänt VA-nät
Partille Energi Nät AB	Elnät
<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggningar inom kvartersmark</i>
Exploatör	Byggrätt och parkeringsanläggningar enligt detaljplanen
Partille Energi Nät AB	Elnät

Exploatören bevakar samordning mellan olika distributörer i samband med övriga anläggningsåtgärder.

8. KONSEKVENSER

Allmänt

Utbyggnaden av nya bostadsområden i Öjersjö samt de senaste årens stora barnkullar har skapat ett stort behov av skolplatser i kommundelen. Planförslaget skulle innebära en ökning av skolornas kapacitet. Planområdet är lokaliserat i ett strategiskt läge i förhållande till framtida utbyggnadsområden Hossaberget och Gökegård.

Närheten till grundskolan Öjersjö Brunn och förskolan Äventyret innebär möjlighet för samutnyttjande av lokaler och resurser. Gång- och cykeltunneln under Nya Öjersjövägen gör att verksamheterna lätt kan samordnas. En tätare struktur längs Nya Öjersjövägen anses viktig för att stärka kollektivtrafiken och synliggöra den som samhällets huvudstråk.

Natur- och landskapsbild

Enligt grönstrukturstudien (2012-03-20) saknar planområdet ett högre värde i syfte som viltkorridor då de omkringliggande områdena är förtätade med både bostäder och skola samt att området sträcker utmed Nya Öjersjövägen. Den viltkorridor som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Öjersjö är därmed inte längre aktuell och området kan användas för att tillgodose andra samhällsintressen.

Genomförandet av planförslaget kommer leda till ökade dagvattenflöden inom området, med anledning av att en ökad andel hårdgjorda ytor.

Att ta i anspråk obebyggd mark för bebyggelseutveckling innebär att landskapsbilden kommer att förändras och att en närmiljö som idag används för rekreation delvis kommer att ersättas av bebyggelse. Det är därför viktigt att ny bebyggelse planeras med hänsyn till befintlig bebyggelse och befintliga gångstråk, genom exempelvis att spara vegetation inom området.

Påverkan på närliggande bebyggelse

Befintliga bostäder kommer påverkas i den mån att skogsområdet som idag används som rekreation kommer att bebyggas och användas som skolgård. Andelen vegetation som kommer att tas i anspråk beror på, som tidigare nämnt, vilken utbyggnads-etapp som blir aktuell. Detta innebär även att de närmsta villorna i de intilliggande bostadsområdena får en förändrad utsikt i samband med att förskolan uppförs.

En solstudie har gjorts som redovisar hur närliggande bebyggelse påverkas (se bilaga "Solstudie").

Störningar

Biltrafiken till området kommer att öka med fler boende och skolelever, men kapaciteten bedöms som god. Trafik leds in till området från Öjersjövägen där en ny infart anordnas för att undvika att leda trafik via Skottvägen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats i enlighet med 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § i miljöbalken för att avgöra om aktuellt program kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, vilket betyder att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för den aktuella detaljplanen.

Fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggning

Den befintlig gemensamhetsanläggning Öjersjö GA:1 ligger inom aktuellt planområde och berörs av att bli kvartersmark för bostäder. Gemensamhetsanläggningens utbredning på marken minskas något genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsreglering

Viss fastighetsreglering planeras i anslutning till förskolan Äventyret. För att möjliggöra en större ute-

miljö för förskolan planeras 1072 kvadratmeter överföras från Öjersjö 4:5 till Öjersjö 4:137, se område E (bild 18). Området överförs från vara kommunalägd allmän platsmark till privat kvartersmark. Område D, F och G (se bild 18) avses fastighetsregleras från Öjersjö 6:3 och Öjersjö 4:5 till Öjersjö 4:136, vilket är fastigheten för Öjersjö Brunn, eftersom båda områdena är avsedda för samma ändamål och verksamheterna i hög grad kommer att samordnas. Området är cirka 23 800 kvadratmeter stort.

I anslutning till befintliga bostadsfastigheter i nordväst planeras 284 kvm (område A) och 259 kvadratmeter (område B) i detaljplan utlagd som kvartersmark för bostäder överföras från Öjersjö 6:3 till Öjersjö 6:659 respektive Öjersjö 6:637. Samhällsbyggnadskontoret anser att denna mark är lämplig att tillhöra befintliga bostadsfastigheter med anledning av att den brukats för bostadsändamål tidigare.

Avstyckning

För att skapa fastighet för bostäder avses området C (se bild 18) avstyckas och skapa upp till tre fastigheter. Området är cirka 1715 kvadratmeter stort.

Ledningsrätter

El

Ledningsrätt ska skapas för högspänningsledningar och transformatorstationer.

Allmänna VA-ledningar

Ledningsrätter ska skapas för allmänna VA-ledningar inom kvartersmark. Se bild 19 för planerade ledningsrätter.

Övriga ledningar

Eventuella ytterligare ledningsrätter kan bli aktuellt inom planområdet.

Befintliga ledningsrätter finns i planområdets södra del där mark planeras att övergå från att vara allmän platsmark till privat kvartersmark.

Revidering

Planbestämmelse har ändrats efter granskning. Revideringen innebär att planbestämmelse "e₅" som anger minsta tillåtna tomtstorlek för fastigheterna Öjersjö 6:497, 6:637 samt 6:659, ändras från 750 kvadratmeter till 940 kvadratmeter.

9. ADMINISTRATIVA ÅTGÄRDER

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av

den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Avtal

Mellan exploatören, Partillebo AB och kommunen finns idag ett markanvisningsavtal som bland annat reglerar hur planarbetet ska genomföras. Innan kommunfullmäktige antar förslag till



Bild 18 Fastighetsregleringskarta.

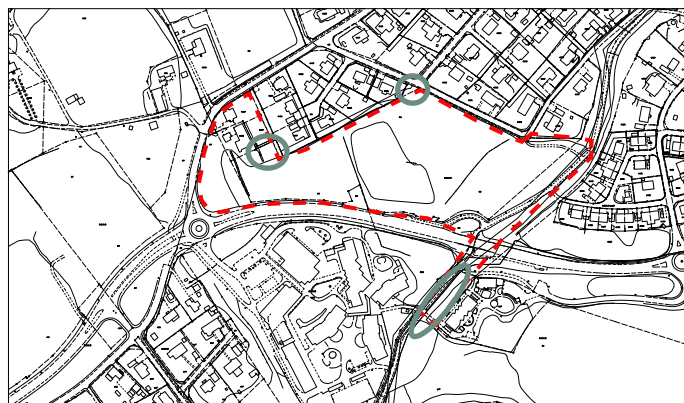


Bild 19 Planerade ledningsrätter ungefärligt utpekade i grått.

detaljplan, ska marköverlåtelseavtal träffas mellan parterna. Marköverlåtelseavtalet ska bl.a. reglera marköverlåtelser, ansvar och utförande av exploateringsåtgärder inom kvarters- och allmän platsmark samt ersättningar. Det förutsätts att åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploatören bekostas av exploatören, till exempel planerat bullerskydd.

En överenskommelse om fastighetsreglering m.m. avses tecknas med fastighetsägare till Öjersjö 6:637 och Öjersjö 6:659 i anslutning till antagande av detaljplanen.

Ett befintligt skötselavtal finns mellan fastighetsägaren till Öjersjö 6:497 och Partille kommun. Avtalet reglerar skötsel av marken väster om Öjersjö 6:497, vilken i nuvarande planförslag föreslås till allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att den vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen fritt ändra eller upphäva planen.

Ekonomi

Exploateringskostnader

Kostnader fördelas enligt de principer som sätts upp i kommande marköverlåtelseavtal.

Plan- och bygglovs kostnader

Bygglovsavgift kommer att tas ut vid

bygglovsprövningen enligt gällande taxa.

Plankostnader tas ut av exploatören i enlighet med markanvisningsavtalet, regleras slutgiltigt i marktilldelningsavtalet.

10. FORTSATT PLANARBETE

Under granskningen av detaljplanen har sakägare, myndigheter och andra berörda inkommit med synpunkter. Inkomna yttranden och synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Resultatet av detta ställningstagande skapar ett underlag till Kommunfullmäktige för deras beslut om antagande av detaljplanen.

Tidplan

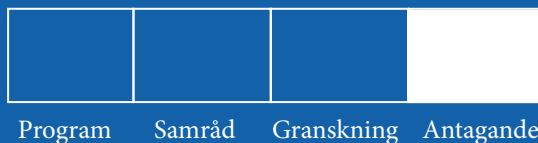
Planen bedrivs med målsättningen att den ska antas av kommunfullmäktige första kvartalet 2015. När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

11. PLANBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande för hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av en projektgrupp tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.



Maria Gunnarsson
Planeringschef

Carin Gustrin
Planarkitekt

Malin Pettersson
Mark- och exploateringsingenjör