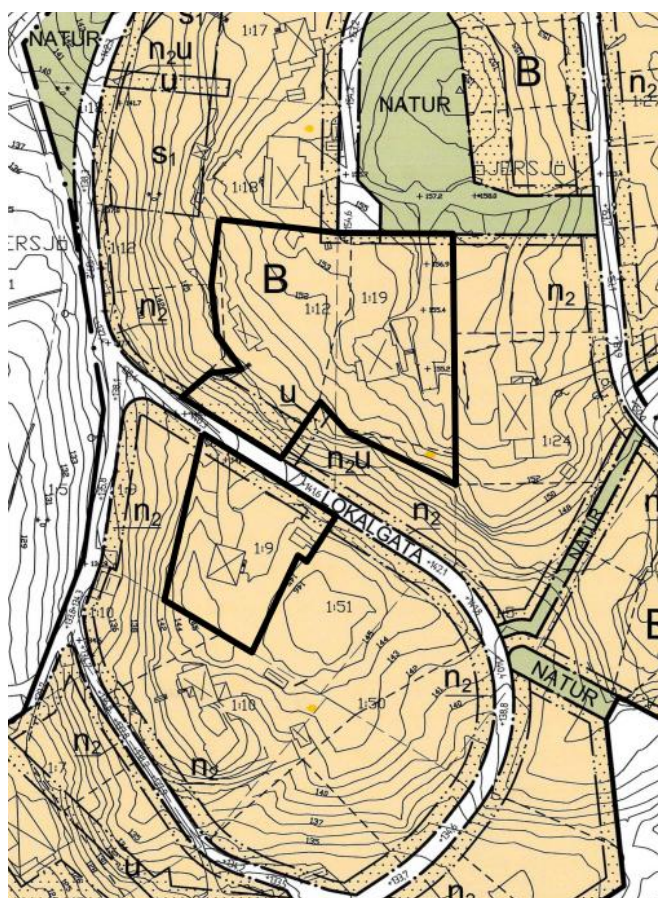


PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I ÖJERSJÖ BRASEGÅRD
ÖJERSJÖ 1:19, 1:12 & 1:19

Samrådshandling
Upprättad 2026-05-29
Diarienummer KS/2025:131



Vad är en 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 ändring av detaljplan görs i den ursprungliga planen, eftersom endast en detaljplan får gälla för ett område. Den ursprungliga planen består av en plankarta med bestämmelser, en planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen inklusive genomförandefrågor (detta dokument).

I denna planbeskrivning förklaras vad som ändras, varför ändring valts framför ny eller upphävd plan, samt vilka konsekvenser ändringen medför. Det redogörs för hur kommunen har hanterat intressen enligt 2 kap. PBL, motiven till de regleringar som ändras, genomförandetiden och eventuella nya utredningar. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan men fungerar som vägledning för hur planen ska förstås och tillämpas. När ändringen vunnit laga kraft gäller den ursprungliga planen i sin ändrade form.

Planprocess

En ändring av detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer till stor del samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort planbestämmelser.

Ändringen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget är nu utsänt för samråd.





Ärendeinformation

Namn	Ändring av detaljplan för bostäder i Öjersjö Brasegård
Diarienummer	KS/2025:131
Kommundel	Öjersjö
Kommun	Partille kommun
Län	Västra Götaland län
Planförfarande	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen, 2025-04-01, §59
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen, 2025-04-01, §59
Beslut om granskning	Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2026-
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige
Preliminär tidplan	Samråd Kvartal 2-3 2026 Granskning Kvartal 3-4 2026 Antagande Kvartal 4 2026 eller kvartal 1 2027

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Handlingar som omfattar detaljplanen

Planhandlingar	Plankarta med illustrationer, 2026-05-29 Planbeskrivning för ändring (denna handling), 2026-05-29 Fastighetsförteckning, 2026-05-15 Ursprunglig planbeskrivning, 2006-05-31, rev 2006-11-27 Ursprunglig genomförandebeskrivning, 2006-05-31, rev 2006-11-27
Utredningar och underlag	Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-04-30

Innehåll

Ärendeinformation	3
Handlingar som omfattar detaljplanen	3
1. Inledning	7
1.1. Syfte med ändringen	7
1.2. Motiv till ändring av detaljplan.....	7
1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden	7
1.4. Genomförandetid.....	9
2. Plankarta och bestämmelser	9
2.1. Planbestämmelser som fortsätter gälla.....	10
2.1.1 Användning (B).....	10
2.1.2 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	10
2.2. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser	11
2.3. Bestämmelser som utgår.....	13
2.4. Ändringar på plankartan	15
2.4.1 Mark som inte får bebyggas – ö ₁	15
2.4.2 Gemensam infartsväg – g ₁	15
3. Planeringsunderlag	17
3.1. Kommunala planeringsunderlag	17
3.1.1 Översiktsplan - ny.....	17
3.1.2 Detaljplan	18
3.1.3 Fastighetsindelningsbestämmelser.....	19
3.2. Bostadsförsörjningsprogram.....	19
3.3. Utredningar	20
3.4. Planbesked	20
4. Planeringsförutsättningar.....	20
4.1. Riksintressen, Natura 2000, strandskydd	20
4.1.1 Vattenskyddsområde Rådasjön och Norra Långevattnet	20
4.2. Natur, mark och vegetation.....	21
4.3. Kulturmiljö och fornlämningar	23
4.4. Geotekniska förhållanden	24
4.4.1 Radon.....	25

4.5.	Hydrologiska förhållanden - skyfall och dagvatten	26
4.6.	Fysisk miljö och sociala förutsättningar	27
5.	Genomförandefrågor.....	27
5.1.	Fastighetsrättsliga frågor	28
5.1.1	Förändrad fastighetsindelning	28
5.1.2	Rättigheter.....	28
5.2.	Tekniska frågor.....	29
5.2.1	Vatten och avlopp.....	29
5.2.2	Dagvatten.....	29
5.2.3	El.....	29
5.2.4	Fiber och tele.....	29
5.2.5	Avfall	30
5.2.6	Anläggningar inom kvartersmark	30
5.2.7	Infartsväg	30
5.2.8	Natur, mark och vegetation.....	30
5.3.	Ekonomiska frågor.....	30
5.3.1	Planekonomisk bedömning.....	30
5.3.2	Planavgift	31
5.3.3	Förrättningskostnader.....	31
5.3.4	Gemensamhetsanläggning.....	31
5.3.5	Kostnad för utbyggnad av teknisk försörjning	31
5.3.6	Drift vatten och avlopp.....	31
5.3.7	Bygglovsavgift m.m.	31
5.4.	Organisatoriska frågor	31
6.	Konsekvenser och överväganden.....	32
6.1.	Lämplighetsbedömning	32
6.2.	Ekonomiska konsekvenser	32
6.2.1	Kommunens investerings-, drifts- och förvaltningsekonomi	32
6.2.2	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	32
6.3.	Miljö.....	32
6.3.1	Nollalternativ.....	32
6.3.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	33
6.3.3	MB 3, 4, 5 och 7 kap.....	33

6.4.	Hälsa och säkerhet.....	33
6.5.	Sociala konsekvenser.....	34
6.5.1	Barnperspektiv	35
7.	Medverkande	35



1. Inledning

1.1. Syfte med ändringen

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra delning av fastigheterna Öjersjö 1:9, 1:12 och 1:19 för att möjliggöra fler tomter för friliggande enbostadshus. Ändringen innebär bland annat att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla samt att utrymme avsätts för gemensam väg. Antalet möjliga fastigheter ökar från tre till sju.

Ändringen är förenlig med ursprunglig detaljplans syfte som bland annat handlar om att möjliggöra en utbyggnad på befintliga bostadsfastigheter och en förtätning av området med nya tomter för bostadsändamål.

1.2. Motiv till ändring av detaljplan

Motivet till att ändra detaljplanen istället för att upprätta en ny detaljplan är att den huvudsakliga förändringen är att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs. I övrigt ger de ursprungliga planbestämmelserna en tillräcklig reglering. Endast mindre justeringar behövs i plankarta och bestämmelser.

En indelning i fler fastigheter är möjlig om fastighetsindelningsbestämmelser enligt fastighetsplanen upphävs. Beslut om fastighetsplanen togs 2007 i samband med ny detaljplan för Öjersjö Brasegård. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen gick ut 2018. Sedan dess har nya önskemål uppstått. Aktuella fastigheter har tillräcklig storlek för att kunna delas in i fler fastigheter som klarar minsta tomstorlek om 800 m² som är reglerat i ursprunglig detaljplan.

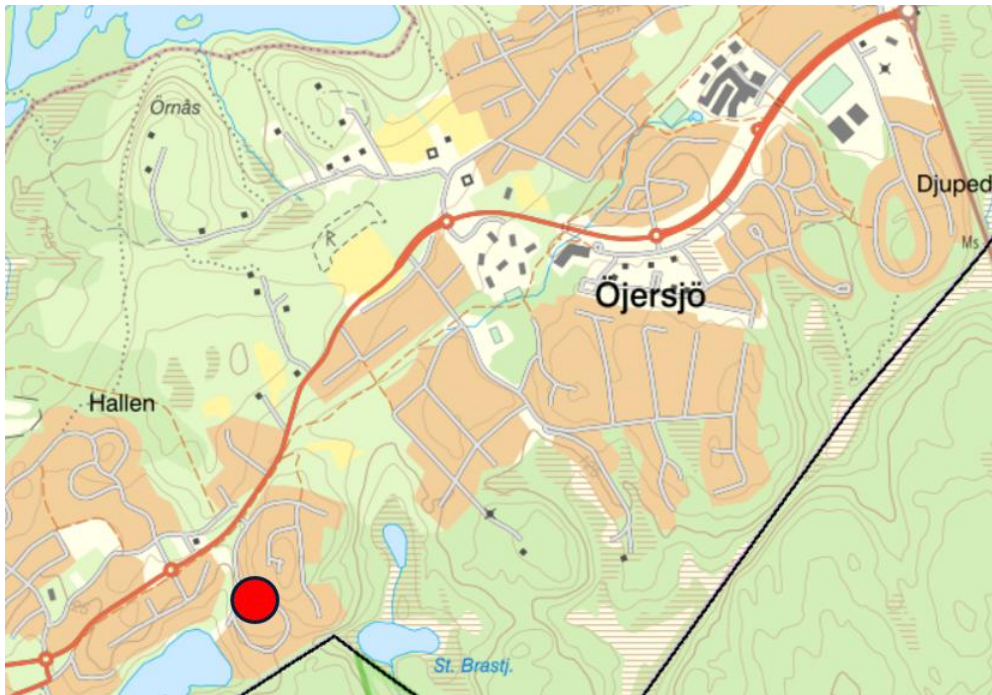
1.3. Lokalisering, omfattning och markägoförhållanden

Området för planändringen är beläget i Brasegårdsområdet i Öjersjö, söder om Nya Öjersjövägen och strax öster om Stora Hålsjön.

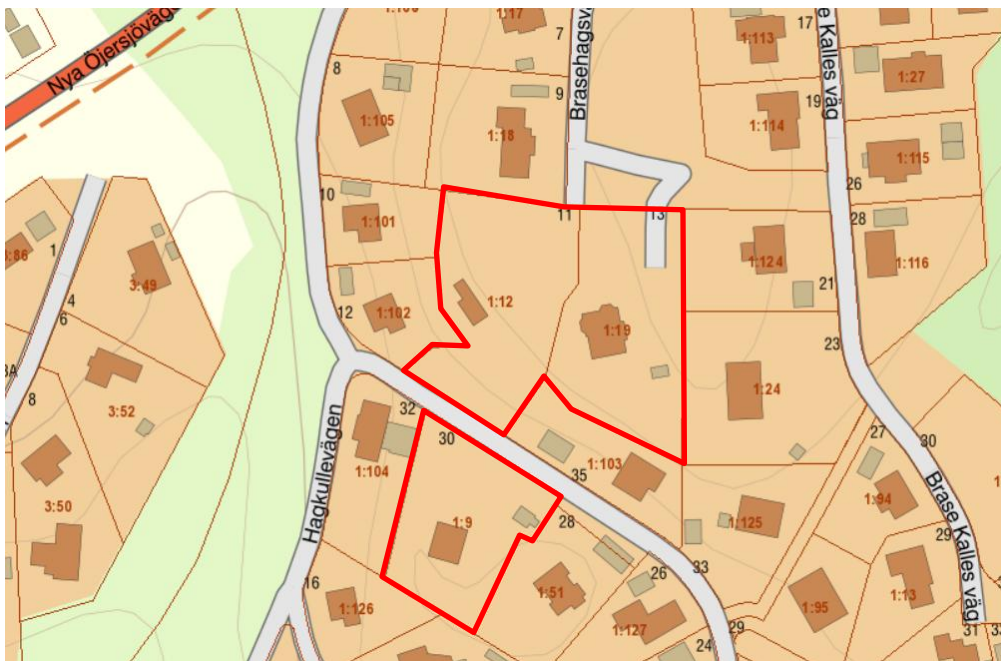
Planområdet består av två geografiskt avgränsade området, dels Öjersjö 1:9 med adress Hagkullevägen 30, dels Öjersjö 1:12 med adress Brasehagsvägen 11 och Öjersjö 1:19 med adress Brasehagsvägen 13.

Arealen för Öjersjö 1:9 är 1829 m². Fastigheten är privatägd.

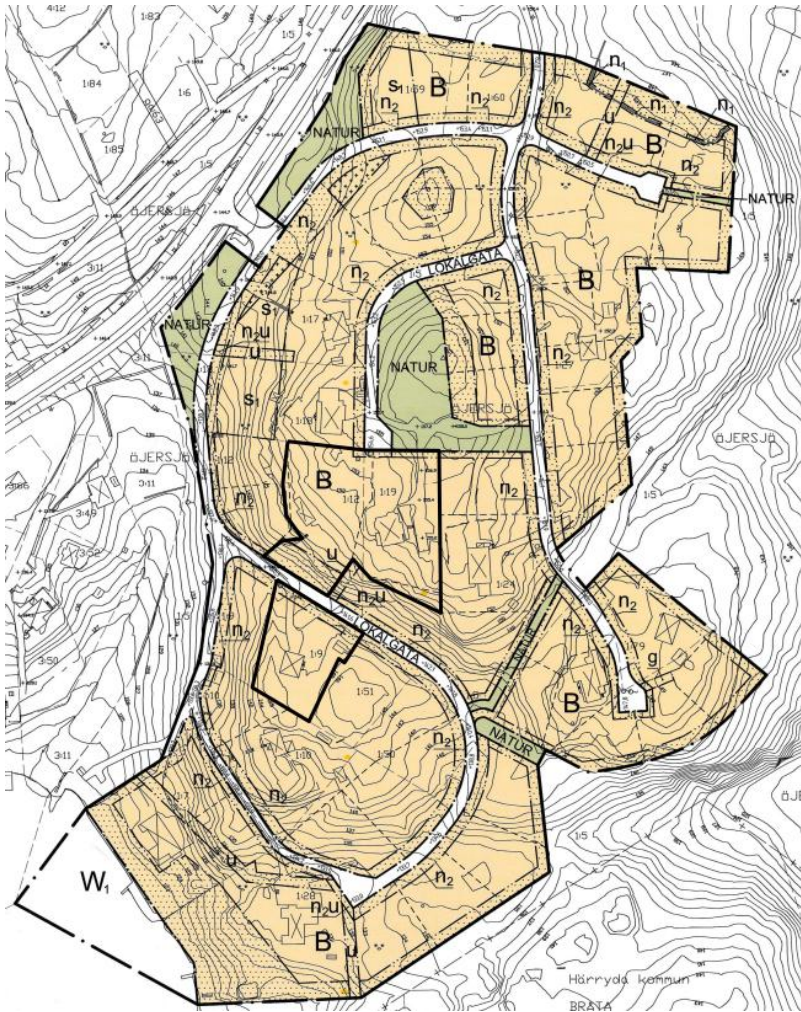
Öjersjö 1:12 och 1:19 har samma ägare, tre privatpersoner. Den sammanlagda arealen för dessa två fastigheter är 4621 m².



Läge i Öjersjö



Läget i Brasegård, Öjersjö



Området som ändras är markerat med svart heldragen linje på ursprunglig plankarta.

1.4. Genomförandetid

Genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen gick ut 2018-05-05. Genomförandetid för denna ändring är 5 år från det datum då ändringen vinner laga kraft.

2. Plankarta och bestämmelser

En ändring av detaljplan görs i den ursprungliga planen, eftersom endast en detaljplan får gälla för ett område. Den ursprungliga planen består av en plankarta med bestämmelser.



I samband med att detaljplanen ändras har en översyn gjorts av planbestämmelserna i ursprunglig detaljplan. Några av planbestämmelser anses idag inte vara lämpliga som bestämmelser. Enligt PBL och Boverkets vägledning ska detaljplaner inte reglera sådant som redan styrs av annan lagstiftning, undvika planbestämmelser som saknar rättsverkan eller upprepar BBR. Planbestämmelser som inte längre bedöms vara relevanta har därför inte tagits med i den nya plankartan.

Planbestämmelser från ursprunglig plan som fortsatt är relevanta har översatts till planbestämmelser på plankartan.

I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området efter att ändringen vunnit laga kraft, syftet är att underlätta tolkningen av regleringen inom ändringsområdet.

2.1. Planbestämmelser som fortsätter gälla

Följande bestämmelser finns i ursprunglig plan och har översatts till bestämmelser på den nya plankartan eftersom de fortsatt ska gälla.

2.1.1 Användning (B)

Bestämmelse: Bostäder.

Motiv: Regleringen är densamma som den befintliga markanvändningen i ursprunglig plan. Den innebär boende med varaktig karaktär med möjlighet att uppföra huvudbyggnad samt byggnad som utgör ett komplement.

2.1.2 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Bestämmelse: Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm.

Motiv: Den reglerade storleken är samma som i ursprunglig plan vilket innebär att nya tomter får en storlek som följer den förtätning som skett i området i övrigt. Bestämmelsen säkerställer att varje fastighet kan bebyggas med huvudbyggnad, komplementbyggnad och behålla en friyta utöver utrymme för biluppställning.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelse: För huvudbyggnad är högsta byggnadshöjd 4,5 meter och högsta nockhöjd 7,5 meter. Högsta byggnadshöjd för garage och förråd är 3 meter. Utöver högsta tillåtna byggnadshöjd får takkupa uppföras till högst en tredjedel av fasadens längd.



Motiv: Regleringen av byggnadshöjd och nockhöjd är samma höjder som i ursprunglig plan och följer därmed den höjdskala på hus som byggts ut i området sedan tidigare. Att hålla sig inom samma skala minskar påverkan på den byggda miljön.

Placering

Bestämmelse: Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och förråd ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Avstånd mellan byggnader ska vara minst 8 meter för att säkerställa ett bra brandskydd. Ett avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns innebär möjlighet att gå runt och utföra underhåll på den egna fastigheten.

Takvinkel

Bestämmelse: Minsta taklutning är 14 grader.

Motiv: Säkerställer att byggnader utförs med lutande tak som passar in i området och följer den utformning som finns i området.

Utformning

Bestämmelse: Endast friliggande enbostadshus. Tak ska vara sadeltak eller pulpettak. Fasadmaterial ska vara trä eller puts.

Motiv: Med friliggande enbostadshus följs den öppna struktur som finns i området, även bestämmelserna om utformning är samma som i ursprunglig plan.

Utnyttjandegrad

Bestämmelse: Sammanlagda byggnadsarean på fastigheten får vara högst 20% av tomtarean dock är största byggnadsarea för huvudbyggnad 160 kvm per fastighet och största byggnadsarea för förråd och garage 50 kvm per fastighet.

Motiv: Regleringen är samma som i ursprunglig plan och ger en flexibel byggrätt som möjliggör ett bostadshus med erforderliga funktioner i ett plan samtidigt som en för hög exploatering med hänsyn till omgivningen undviks. Medger även en byggrätt för garage, förråd etc som komplement till bostadshuset. Det finns en flexibilitet kring hur byggrätten fördelas mellan huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

2.2. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

Bestämmelserna om fastighetsindelning i den del av fastighetsplanen för Öjersjö Brasegård som beslutades den 20 november 2007 (akt 1402-P1115) upphävs genom denna planändring. Syftet är att möjliggöra nya tomter för friliggande enbostadshus med samma minsta tomtstorlek som i det



befintliga området. Den föreslagna förtätningen ansluter till den etablerade struktur av tomtstorlekar och bebyggelse som redan finns i området.



Området som ändras är markerat med svart heldragen linje på fastighetsplanen.

Planändringen innebär en ökning av antalet möjliga fastigheter från nuvarande tre till sju.



Illustration av möjlig indelning i fastigheter och gemensam väg.

2.3. Bestämmelser som utgår

I samband med att detaljplanen ändras har en översyn gjorts av planbestämmelserna i ursprunglig detaljplan. Några av planbestämmelser anses idag inte vara lämpliga som bestämmelser. Enligt PBL och Boverkets vägledning ska detaljplaner inte reglera sådant som redan styrs av annan lagstiftning, undvika planbestämmelser som saknar rättsverkan eller upprepar BBR. Planbestämmelser som inte längre bedöms vara relevanta har därför inte tagits med i den nya plankartan. De bestämmelser det gäller finns upptagna nedan tillsammans med en motivering.

n₂ Slänt mot väg får och ska kunna anordnas

Eftersom Hagkullevägen sedan tidigare är utbyggd som allmän plats lokalgata finns inte längre något behov av att anordna ytterligare slänter.



För befintliga hus med annan byggnadshöjd eller takvinkel gäller dessa enligt givet bygglov som bestämmelse.

En bestämmelse kan inte hänvisa till tidigare bygglov. Enligt PBL 9 kap. 30–31 §§ är befintliga byggnader som uppförts korrekt lovliga även om de strider mot en ny detaljplan. Om en planstridighet skapas genom en planändring kan detta dock innebära att bygglov för nya åtgärder inte kan ges för den befintliga bebyggelsen, även om åtgärden i sig är planenlig. Befintliga hus håller sig inom tillåten byggnadshöjd och takvinkel så bestämmelsen behövs inte längre.

Rekommendationer i geoteknisk utredning 2000-06-28 ska följas.

Rekommendationer beskrivs i denna planbeskrivning i stället.

Hustyp och markplanering ska anpassas till tomtens förutsättningar för att därmed undvika uppfyllnader och murar.

Denna bestämmelse är inte prövningsbar då ”anpassas” och ”undvikas” är subjektiva bedömningar som inte kan kontrolleras vid lovprövning.

Byggnader där personer stadigvarande visas ska ha radonskyddat utförande

Fastighetsägaren ansvarar för att gammastrålning över öppet berg kontrolleras vid bygglov.

Bestämmelserna behövs inte, radonskydd handlar om tekniska egenskapskrav på byggnaden som regleras i PBL kap 8 och Boverkets byggregler (BBR). Boverkets byggregler är bindande och anger krav för radonskydd oavsett vad detaljplanen säger. BBR anger bland annat högsta tillåtna radonhalt i byggnader (200 Bq/m³), krav på radonskydd i nya byggnader. Bygg- och miljönämnden ska pröva detta vid tekniskt samråd.

Dagvatten ska om möjligt behandlas lokalt. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattenutredning genomförs inför bygglov.

Bestämmelsen är inte bindande och därmed olämplig. Krav på dagvattenutredning regleras i bygglovskedet kopplat till PBL 9 kap 21§ och BBR. Hantering av dagvatten beskrivs istället i planbeskrivningen... ”Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom LOD-lösningar. Inför bygglov ska sökanden redovisa hur dagvatten ska hanteras, vid behov genom en dagvattenutredning.”

Värmesystem ska kunna anpassas till olika värmekällor

Bestämmelsen är olämplig. Den reglerar byggnadstekniska egenskaper, inte markanvändning. Att kräva anpassningsbart värmesystem är alltså ett tekniskt utförandekrav, och tekniska krav hör inte hemma i detaljplan.

2.4. Ändringar på plankartan

2.4.1 Mark som inte får bebyggas – ö₁

Områden markerade med ö₁ har digitaliserats från ursprunglig så kallad prickmark i ursprunglig detaljplan och följer i huvudsak samma avgränsningar, med undantag inom Öjersjö 1:12 närmast Hagkullevägen, där zonen har minskats från cirka 12 meter till 3 meter.

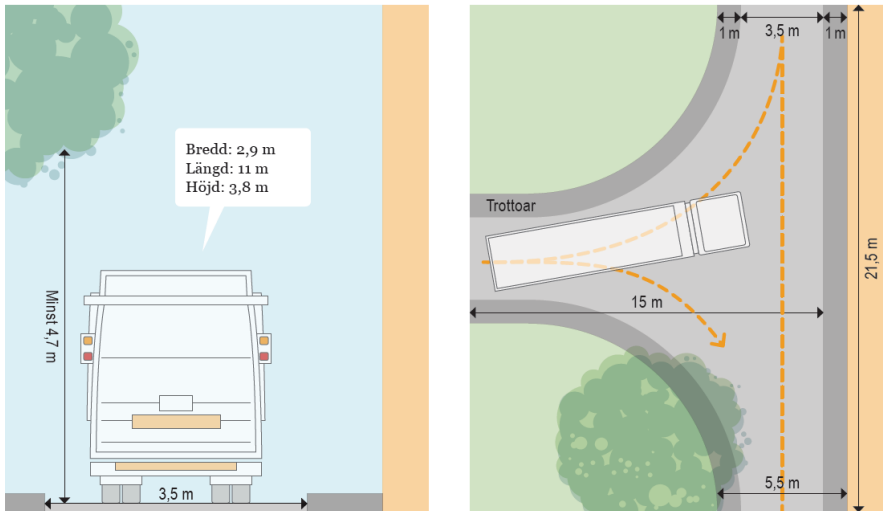
Motivet till minskningen mot Hagkullevägen inom Öjersjö 1:12 är det inte behöver vara hårdare reglerat jämfört med grannfastigheterna Öjersjö 1:102 respektive 1:103. Ändringen skapar förutsättningar för en mer flexibel användning av den nya tomten genom att möjliggöra tillgänglighet från Hagkullevägen.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en zon med obebyggd förgårdsmark utmed gata.

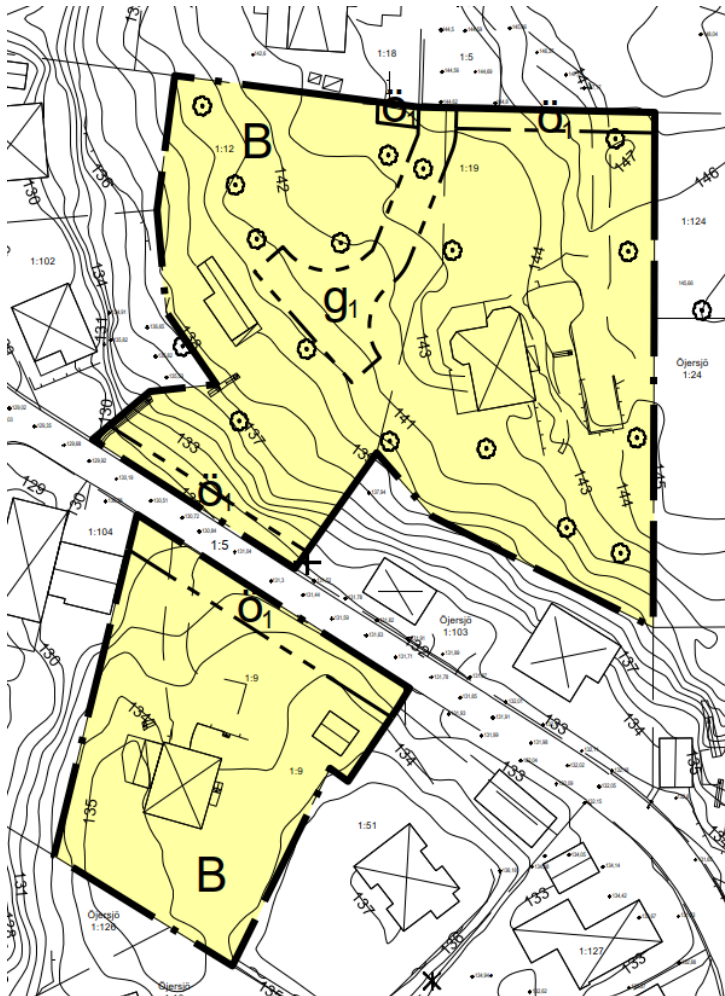
2.4.2 Gemensam infartsväg – g₁

För att säkerställa långsiktig och trygg tillgänglighet till de nya tomter som möjliggörs inom Öjersjö 1:12 och 1:19 föreslås en gemensam väg anläggas och förvaltas av berörda fastigheter. En samlad infart minskar markanspråk och ger en mer effektiv och trafiksäker lösning än enskilda tillfarter. Drift och underhåll samordnas mellan berörda fastigheter, vilket ger en långsiktigt hållbar förvaltning. Genom att reglera ett g-område i detaljplanen tydliggörs att marken kan användas för en väg som betjänar flera fastigheter och att utrymmet bör finnas tillgängligt. Bestämmelsen g är dock inte tvingande och den gemensamma vägen kan få en utbredning som inte följer egenskapsgränsen för g₁.

Utrymmet på plankartan visar en cirka 5,5 meter bred väg med vändmöjlighet för avfallsfordon. Genom att höja marken i den södra delen vid vändplatsen kan cirka 8% längslutning klaras vilket även ger tillgänglighet för räddningstjänsten.



Vändplats för baklastande hämtningsfordon. BILD: SARA SUNDIN, RAMBOLL.



Ny plankarta efter ändring.

3. Planeringsunderlag

3.1. Kommunala planeringsunderlag

3.1.1 Översiktsplan - ny

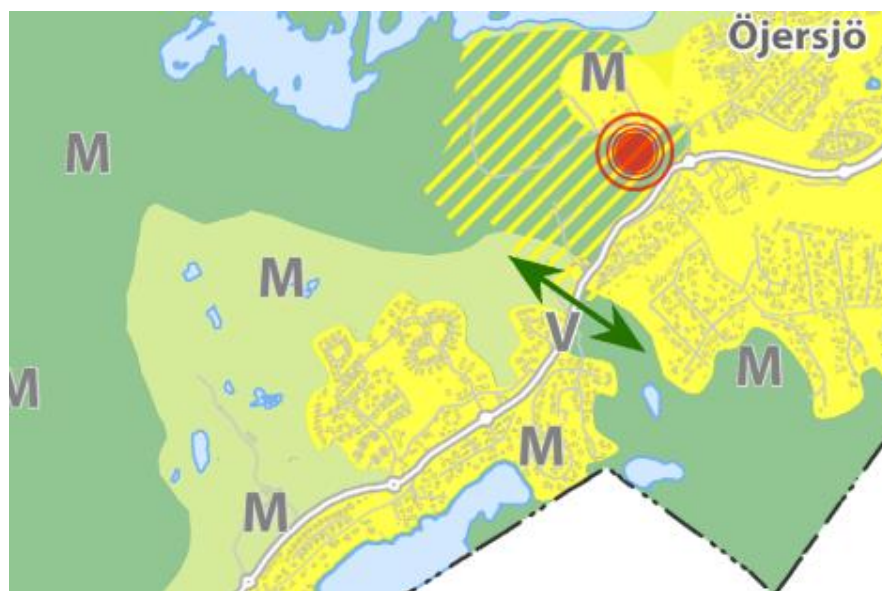
Den gällande översiktsplanen för Partille kommun, ÖP Partille 2035, antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2017 och anger huvuddragen för Partilles utveckling fram till år 2035. Det är en ny översiktsplan som ersatt den som gällde när ursprunglig detaljplan togs fram.

Planändringsområdet är en del av det större gula område som i översiktsplanen har markanvändningen ”blandstad”. Det innebär att området ska utvecklas med en väl avvägd mix av bostäder, arbetsplatser, service, fritid, rekreation, kultur och natur. Tillhörande karta innehåller beskrivningar av utvecklingsinriktningar för olika delområden, där planändringsområdet ingår i område M.

För Öjersjö anger översiktsplanen en utvecklingsinriktning där området ska utvecklas med sparsam förtätning i form av blandstad. Strategin är bland annat att utveckla en tätare bebyggelsestruktur som underlag för offentlig och kommersiell service. Förtätningen ska ske genom variation och mångfald.

Enligt översiktsplanen behöver hänsyn tas till vattenskyddsområdet, riksintresset för naturvård och friluftsliv, naturreservat, strandskydd, miljökvalitetsnorm för vatten samt buller.

Syftet med ändringen av detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan.

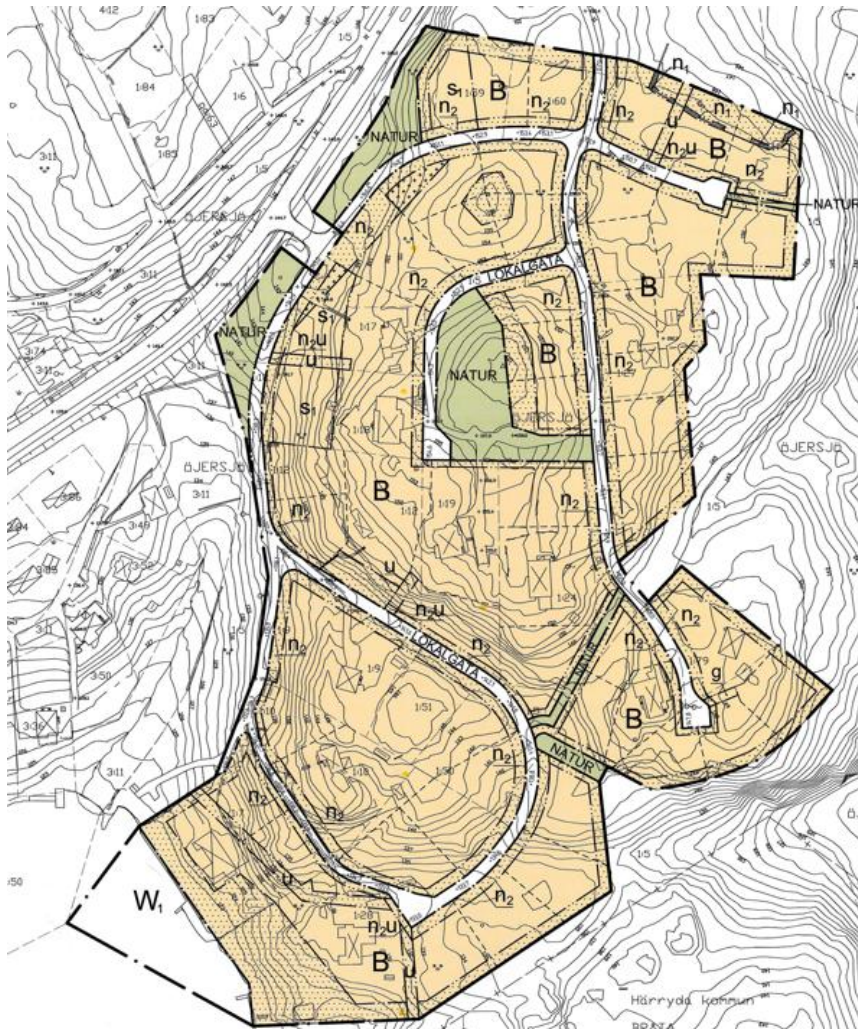


Utdrag ur karta från ÖP.

3.1.2 Detaljplan

Fastigheterna inom planändringsområdet omfattas av detaljplan för bostäder i Öjersjö Brasegård som vann laga kraft 2007-03-05 (akt 774). Planens genomförandetid har gått ut.

De fastigheter som berörs av denna planändring är planlagda som kvartersmark för bostadsändamål. Planbestämmelserna anger bland annat att minsta tomtstorlek är 800 kvadratmeter. Tillåten byggnadsarea är begränsad till högst 20% av tomtens area, dock högst 160 kvadratmeter för huvudbyggnad och högst 50 kvadratmeter för garage, förråd. Bostäder ska uppföras som fristående enbostadshus, högst ett bostadshus per tomt.



Utdrag ur plankartan som visar hela området för ursprunglig gällande detaljplan.

3.1.3 Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsplaner utgör enligt övergångsbestämmelse 9 till PBL 2010:900 fastighetsindelingsbestämmelser. Fastighetsindelingsbestämmelserna räknas därmed som planbestämmelser i detaljplan. I fastighetsplan för Öjersjö Brasegård, beslutat 2007-11-20, akt 1402-P1115, finns fastighetsindelingsbestämmelser. Bestämmelserna anger en fastighetsindelning som stämmer överens med dagens fastighetsindelning. Lott AG är Öjersjö 1:9, lott BA är Öjersjö 1:12 och AÖ är Öjersjö 1:19. Fastighetsindelingsbestämmelserna innebär att fastigheterna inte är möjliga att dela.



Gällande fastighetsplan som reglerar fastighetsindelning.

3.2. Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024–2032, antagna av kommunfullmäktige den 29 januari 2025, beskriver Partille kommuns bostadsförsörjning med sikte mot år 2032. Syftet med planeringen är att skapa goda förutsättningar för att alla invånare ska kunna bo i ändamålsenliga och trygga bostäder.



Den ska också stödja förberedelser och genomförande av relevanta åtgärder för att möta bostadsbehoven.

Målet är att bostadsmarknaden ska erbjuda ett varierat utbud som motsvarar invånarnas olika behov. Partille strävar efter att växa som en attraktiv förstad, samtidigt som kommunen vill värna sitt starka inslag av småhus. Under de senaste åren har antalet lägenheter ökat, vilket gör det särskilt viktigt att även skapa goda förutsättningar för fortsatt småhusbyggande.

3.3. Utredningar

I framtagandet av denna ändring av detaljplan har inga nya utredningar tagits fram, det finns dock utredningar till grund för den ursprungliga planen. En uppdaterad grundkarta samt tillhörande fastighetsförteckning har tagits fram.

3.4. Planbesked

Den 6 september 2022 (§98), tog kommunstyrelsen beslut om ett positivt planbesked för bostäder på fastigheten Öjersjö 1:9, på Hagkullevägen 30. Planbeskedet syftar till att skapa möjlighet att dela den befintliga fastigheten i två ungefär lika stora fastigheter för enbostadshus. Den 7 mars 2023 (§45), tog kommunstyrelsen beslut om ett positivt planbesked för bostäder på fastigheter Öjersjö 1:12, på Brasehagsvägen 11 och Öjersjö 1:19, på Brasehagsvägen 13. Planbeskedet syftar till att skapa möjlighet att dela de två befintliga fastigheterna till flera fastigheter för enbostadshus.

4. Planeringsförutsättningar

4.1. Riksintressen, Natura 2000, strandskydd

Planändringsområdet berörs inte av några riksintressen eller Natura 2000-områden. Området omfattas inte av strandskydd.

4.1.1 Vattenskyddsområde Rådasjön och Norra Långevattnet

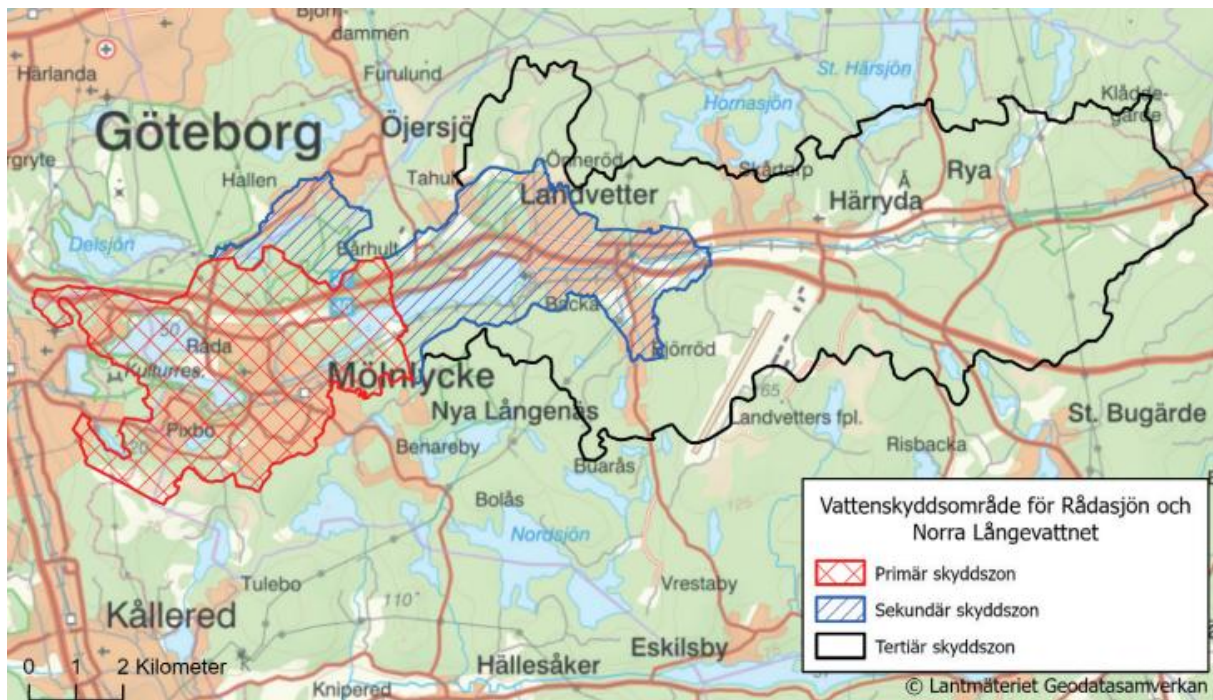
Planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Rådasjöns och Norra Långevattnets vattenskyddsområde, vilket har inrättats av Länsstyrelsen i syfte att säkerställa en långsiktig trygg dricksvattenförsörjning för Mölndals kommun och fungera som reservvattentäkt för Göteborg.

Inom sekundär skyddszon gäller särskilda föreskrifter som reglerar åtgärder och verksamheter som kan medföra risk för förorening av yt- och grundvatten. För bostadsutveckling innebär detta bland annat att hantering av mer än 250 liter av ämnen eller produkter som är skadliga för vattenmiljön

kräver tillstånd, med vissa undantag enligt nationella bestämmelser. Detta omfattar exempelvis kemiska produkter som kan förekomma vid byggskedet.

Vid bostadsbebyggelse inom sekundär zon är det även viktigt att beakta att fordonstvätt utomhus är förbjuden, förutom med enbart kallt vatten utan kemikalier. Detta krav syftar till att förhindra att dagvatten förorenat med tvättmedel eller oljerester når vattentäkten. Bostäder ska därför planeras med tydlig information till boende samt god tillgänglighet till anläggningar för miljösäker fordonstvätt.

Planläggningen ska säkerställa att den föreslagna bostadsbebyggelsen och dess tekniska försörjning inte ökar risken för negativ påverkan på vattenkvaliteten. Detta innebär särskild hänsyn till dagvattenhantering, materialval, eventuella markarbeten samt placering och utformning av tekniska installationer. Åtgärder som omfattas av föreskrifterna ska prövas genom anmälan eller tillstånd hos berörd myndighet innan de genomförs.

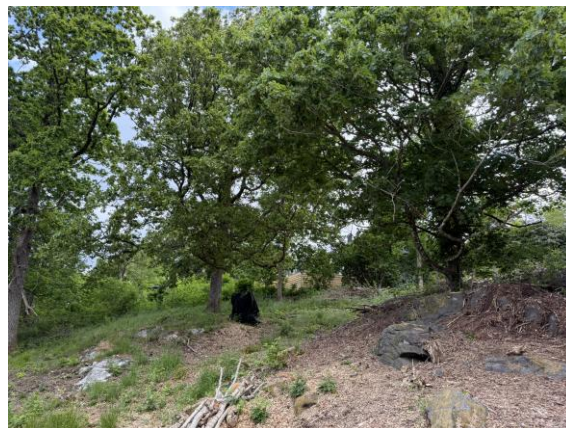


4.2. Natur, mark och vegetation

Fastigheterna Öjersjö 1:12 och 1:19 är kuperad med nivåer på som högst + 146 i det nordöstra hörnet. Marken sluttar ner mot Hagkullevägen som är belägen på omkring + 130 meter över nollplanet. Den brantaste delen är närmast Hagkullevägen inom Öjersjö 1:12.

Tomterna präglas av en blandning av trädgårdsmiljö och naturmark. De högre, mer planerade delarna utgörs främst av klippt gräsmatta med inslag av planterade perenner, buskar och mindre prydnadsväxter. Här finns öppna gräsytor och mindre grupper av träd.

I tomternas mer kuperade nedre partier övergår miljön i naturmark med berg i dagen, mossor och lågväxande vegetation. Vegetationen domineras av lövträd, främst björk och andra vanliga trädslag i området, kompletterade av undervegetation såsom buskar och örtskikt. Större träd, främst äldre ekar finns inmätta. I sluttningarna förekommer även viss självgenererad slyvegetation. Närmast Hagkullevägen finns ett parti parkslide.



Foton på fastigheterna Öjersjö 1:12 och 1:19.

Sammantaget utgör området en småskalig grön miljö med en kombination av vårdade trädgårdsytor och mer naturlig lövskogskaraktär.

Öjersjö 1:9 är också kuperad med en höjd på + 135 i sydvästra delen, tomten sluttar ner gatan med nivån + 130 över nollplanet i tomten nordvästra hörn. Tomten består till största del av öppna gräsytor med inslag av högvuxet gräs och spontant uppkomna örtarter. Marken har en varierad topografi med både plana partier och tydliga sluttningar, där vegetationen i sluttningarna domineras av lågväxande buskar, sly och spontant uppkommen markvegetation. Vid befintliga byggnader och förråd är marken

mer brukad men övergår snabbt i mer naturlig vegetation. Längre upp på tomten och i angränsande partier finns enstaka större träd, bland annat lövträd och barrträd, som bidrar till viss trädkontinuitet i området. Buskage, bland annat med blommande prydnadsbuskar, förekommer. Sammantaget består tomten av en mosaik av öppna gräsytor, tätare buskvegetation och enstaka träd, med karaktären av igenväxande tomtmark med inslag av naturmark



Foton på fastigheten Öjersjö 1:9.

4.3. Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inga nu kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.



4.4. Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes av GF Konsult, daterad 2000-06-28, i samband med att ursprunglig detaljplan och andra intilliggande i Hålsjöområdet togs fram. Fastigheterna inom planändringsområdet ligger inom område som utgörs av "berg i eller nära i dagen", se karta nedan.

Det framgår att berget ligger blottlagt och under tunt moräntäcke inom stora delar av utredningsområdet. Berggrunden utgörs av kraftigt förskiffrad gnejs med mindre inslag av baskiska bergarter, "grönsten" samt pegmatiter.

Stabilitet har utretts ner mot Hålsjön i sektioner utanför nu aktuellt planändringsområdet och stabilitetsproblem bedömdes inte föreligga.

Utredningens rekommendationer anger följande: "Detaljplanens intentioner kan genomföras utan erinringar ur geoteknisk synpunkt. Grundläggning av en- eller tvåfamiljshus bedöms i de flesta fall kunna ske med plattgrundläggning utan förstärkningsåtgärder. I områden med organiska jordlager (*ligger utanför nu aktuellt område*) krävs uppfyllnad med bärigt material, eventuellt även urgrävning eller överfyllnad och liggtid för att ej riskera sättningar. Bergets relativt dåliga kvalitet med kraftig förskiffring skall beaktas speciellt vid grundläggning av tunga byggnader eller bergsschakter då utfall av berget riskeras från slänter. Jordlagren i området är täta med låg permeabilitet. Detta innebär att infiltrationskapaciteten är låg, vilket försvårar infiltration av dagvatten i jorden. Vid ledningsdragning inom området riskeras i hög grad bergschakt och därmed höga kostnader."



Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (statlig myndighet) utgörs planområdet i huvudsak av berg.



Jordartskarta tillhörande geoteknisk utredning Hålsjöområdet, detaljplan 2000-06-28 (GF Konsult AB). Kartan visar "berg i eller nära i dagen" för aktuellt område.

4.4.1 Radon

Området klassificeras som normalriskområdet när det gäller markradon. I normalriskområden behöver byggnader projekteras och utföras radonskyddade, vilket innebär att grundläggningen ska utformas så att radon från marken inte tränger in i byggnaden. Exempel på radonskyddande åtgärder; radonskyddad grundkonstruktion, ventilation som minskar undertryck i byggnaden och tätning av genomföringar och sprickor i grunden.

4.5. Hydrologiska förhållanden - skyfall och dagvatten

Jordlagren inom planområdet består av material med låg permeabilitet, vilket innebär begränsad infiltrationsförmåga. Detta medför att dagvatten i liten utsträckning kan tas om hand genom infiltration i mark. I området finns ett utbyggt system för allmän dagvattenhantering.

Det finns möjlighet att ansluta till dagvattenledning om fastighetsägaren önskar eller inte har förutsättningar för infiltration. Vid anslutning till dagvattennätet ställer kommunen krav på att fastighetsägaren fördröjer dagvatten inom sin fastighet, till exempel genom ett fördröjningsmagasin eller en stenkista. En volym motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad yta ska fördröjas. Närmsta dagvattenledning finns i Hagkullevägen, se karta nedan.



Utdrag ur samhällsbyggnadskartan, Partille kommun, som visar befintliga dagvattenledningar.

Ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. En hydraulisk modellering av dagvatten och skyfall har tagits fram för Partille kommunen av SWECO Environment AB 2017-12-21. I modellen beräknas sammanlagt vattendjup och även tryck på befintliga dagvattenledningar vid bland annat ett simulerat framtida 100-årsregn.



Detta kan utvärderas vid kännedom om byggnaders golvnivå samt om det finns källare. I figuren redovisas beräkningsresultat för 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Det kan utläsas från skyfallskarteringen att dagvattensystemeten delvis är fulla, men de aktuella fastigheterna är inte översvämmade mer än på enstaka småytor.

Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till eventuell översvämningsrisk. Det är viktigt att säkerställa en marklutning ut från husgrunden och en höjdsättning av nya byggnader som innebär att vatten leds från eller förbi byggnader.

4.6. Fysisk miljö och sociala förutsättningar

Området har förtätats med nya tomter sedan 2008 i enlighet med detaljplanen. De fastigheter som berörs av planändringen har inte byggts ut ytterligare sedan detaljplanen togs fram. Inom Öjersjö 1:9 finns ett mindre bostadshus från 1930-talet, på Öjersjö 1:12 finns ett äldre fritidshus och på 1:19 ett bostadshus uppfört 1985.

Närmsta förskola är Hallens förskola, belägen cirka 900 meter från planområdet. Öjersjö Brunn skola, som tar emot elever från förskoleklass till årskurs 5, ligger på ett avstånd av ungefär 1,2 kilometer. För årskurs 6–9 finns Öjersjö Storegård skola, belägen cirka 2 kilometer bort.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Gökegård, på ungefär 1,1 kilometers avstånd. Ett bredare utbud av kommersiell service finns främst i centrala Partille, bland annat vid Allum och Partille Port.

Den närmaste kollektivtrafikhållplatsen är Solbacken. Hållplatsen trafikeras av linje 512 med cirka 20-minuterstrafik under vardagar mellan Partille centrum och Lisebergs station via Öjersjö. Även linje 516 passerar hållplatsen och erbjuder halvtimmestrafik på vardagar mellan Partille centrum och Mölnlycke resecentrum via Öjersjö.

Fastigheterna gränsar till utbyggda kommunala lokalgator, Brasehagsvägen och Hagkullevägen.

Cykelvägar finns utbyggda, delvis parallellt med Nya Öjersjövägen och delvis genom bostadsområden.

5. Genomförandefrågor

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

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



5.1. Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör fastigheterna Öjersjö 1:9, 1:12 och 1:19 som är privatägda. Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet samt eventuella nyttjanderättshavare inom planområdet redovisas av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

5.1.1 Förändrad fastighetsindelning

För att skapa nya fastigheter krävs fastighetsbildningar genom avstyckning från fastigheterna Öjersjö 1:9, 1:12 och 1:19. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om avstyckning och de övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs inom kvartersmark hos Lantmäteriet.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner och plankarta.

Kvartersmark

Kvartersmark inom detaljplanen planläggs för ändamålet bostäder och användningen är den samma som befintlig markanvändning.

Allmän platsmark

Ingen allmän platsmark planeras inom detaljplanen

5.1.2 Rättigheter

Det finns inga befintliga rättigheter inom planområdet.

Ledningsrätter

Dragning för eventuella allmänna ledningar inom planområdet ska säkras genom ledningsrätt. Respektive ledningsägare svarar i så fall för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

Inom planens norra kvartersmark behöver en gemensam väg anläggas och förvaltas av berörda fastigheter. För denna yta ska gemensamhetsanläggning bildas och syftar till att säkerställa tillgänglighet till de befintliga samt nya tomter som möjliggörs inom Öjersjö 1:12 och 1:19 samt reglera kostnad och nytta av anläggningen.

Servitut

Inom planområdet finns befintliga servisledningar avseende el, tele/fiber och VA till befintlig bebyggelse. Vid bildande av nya fastigheter ska dessa ledningar vid behov säkras genom servitut.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark. Servitut för VA-servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark komma att behöva bildas för att säkra distribution av dricks- och spillvatten



Ansökan om den fastighetsbildning som erfordras för säkerställande av gemensamhetsanläggning, servitut och eventuella ledningsrätter ska göras i samband med ansökan om avstyckning och övrig fastighetsbildning.

Fiskerätt

Öjersjö 1:19 har 2% i stamfastighetens ursprungliga andel i fisket i Stora Hålsjön. Lantmäteriet prövar beslut om klyvning, och om den finnes lämplig kan fiskerätt tillhörande klyvningsfastighet fördelas mellan klyvningslotterna.

5.2. Tekniska frågor

5.2.1 Vatten och avlopp

För genomförandet av detaljplanen krävs att nya förbindelsepunkter och serviser tillskapas för de nybildade fastigheterna.

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, vilket innebär att Partille kommun är huvudman och ansvarar för utbyggnad av det allmänna vatten- och avlopps nätet.

Kommunen svarar för utbyggnad av nya förbindelsepunkter i Hagkullevägen intill fastighetsgränser.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av servisledningar och övriga installationer inom kvartermark, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisade förbindelsepunkter. Fastighetsägaren svarar för att säkerställa ledningsrätt över angränsande fastighet, Öjersjö 1:12 genom ansökan hos Lantmäteriet.

5.2.2 Dagvatten

Dagvatten ska hanteras inom fastigheterna. Om det inte finns förutsättningar för infiltration, eller om fastighetsägaren av annan anledning önskar, finns möjlighet att ansluta till kommunal dagvattenledning i Hagkullevägen. Vid anslutning till kommunalt dagvattennät ska fastighetsägaren kunna fördröja dagvatten inom sin fastighet enligt vid tidpunkten gällande riktlinjer.

5.2.3 EI

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

5.2.4 Fiber och tele

Skanova ansvarar för tele- och fiberförsörjningen inom planområdet, med möjlighet för nybildade fastigheter att ansluta sig till.



5.2.5 Avfall

Hämtställe för sophantering ska framgå av bygglovshandlingarna.

Planförslaget möjliggör en cirka 5,5 meter bred väg med vändmöjlighet för avfallsfordon inom kvartersmark. Hämtstället ska alltid vara vid tomtgräns mot allmän gata eller annan likvärdig plats som godkänns av kommunen.

5.2.6 Anläggningar inom kvartersmark

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

5.2.7 Infartsväg

Infart till befintlig och nybildad fastighet inom Öjersjö 1:9 i planens södra del ska ske från Hagekullevägen.

Infart till befintliga och de nya fastigheterna i planens norra del ska ske från Brasehagsvägen genom en gemensam väg som ska anläggas inom kvartersmark och den ytan markerad som gemensamhetsanläggning. Vägen ska säkra tillgänglighet till befintlig samt de nya tomter som möjliggörs inom Öjersjö 1:12 samt 1:19 och ska förvaltas av berörda fastigheter.

Det har tidigare funnits ett nyttjanderättsavtal mellan Partille kommun och tidigare fastighetsägare till fastigheten Öjersjö 1:19 som gav fastighetsägarens rätt att nyttja ett markområde inom den angränsande kommunala fastigheten Öjersjö 1:5. Avtalet har upphört och det finns idag ingen formell rätt att nyttja den tillfartsväg som idag leder fram till fastighet Öjersjö 1:19.

5.2.8 Natur, mark och vegetation

Inom planområdet finns förekomst av den invasiva växten Parkslide. Parkslide eller andra invasiva arter ska hanteras enligt var tid gällande föreskrifter och riktlinjer för invasiva arter.

5.3. Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomisk bedömning

Planen bedöms generera ett positivt netto för kommunen. Kommunen får inga kostnader för utbyggnad av allmän plats. Nya VA-servis kommer behöva upprättas och belastning på allmän plats så som gator kommer öka. Dessa kostnader bedöms dock balanseras mot intäkter i form av avgifter enligt VA-taxan samt skatteintäkter.



5.3.2 Planavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats med fastighetsägarna. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan. Planavgift tas ut i enlighet med plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

5.3.3 Förrättningskostnader

Fastighetsägarna ansöker om och bekostar avstyckning och erforderlig fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Vid en lantmäteriförrättning är det Lantmäteriet som avgör vilka kostnader som ska erläggas.

5.3.4 Gemensamhetsanläggning

Fastighetsägarna inom planens norra del svarar gemensamt för kostnader för anläggning, drift och underhåll av gemensam väg inom kvartersmark. Således krävs ingen utbyggnad av allmänna gator och fastigheterna kommer därmed inte belastas av gatukostnader.

5.3.5 Kostnad för utbyggnad av teknisk försörjning

Anläggningsavgift för vatten, avlopp och eventuellt dagvatten tas ut för nya fastighetsägare enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Partille Energi Nät AB är nätägare inom planområdet och fastigheterna har möjlighet att ansluta sig till detta. Kostnad för anslutning tas ut i enlighet med gällande taxa och betalas av fastighetsägarna.

5.3.6 Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet. Kostnad för detta tas ut i enlighet med antagen VA-taxa och betalas av fastighetsägarna.

5.3.7 Bygglovsavgift m.m.

Fastighetsägaren bekostar utbyggnad och framtida drift och underhåll inom kvartersmark. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövningen enligt gällande taxa.

5.4. Organisatoriska frågor

På uppdrag av kommunstyrelsen upprättas detaljplanen av samhällsbyggnadskontoret i Partille kommun. Därefter tas beslut om antagande av kommunfullmäktige. De fastighetsrättsliga genomförandefrågorna verkställs av Lantmäteriet efter ansökan.

Fastighetsägaren är ansvarig för kvartersmarken vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



6. Konsekvenser och överväganden

6.1. Lämplighetsbedömning

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

- Markanvändningen ändras inte utan är samma som idag, bostadsändamål.
- Planen innebär en förtätning som möjliggör en fler nya bostäder som tillgodoser bostadsbehov
- Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs.

6.2. Ekonomiska konsekvenser

6.2.1 Kommunens investerings-, drifts- och förvaltningsekonomi

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Kommunen är huvudman för lokalgorator och övrig allmän plats i närheten av planområdet. För kommunen bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon nämnvärd ökad belastning eller driftkostnader avseende befintligt VA-nät och gata.

6.2.2 Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

För fastighetsägaren innebär genomförandet kostnader för utbyggnad av samtliga åtgärder inom kvartersmark. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärme tillkommer.

Planens genomförande innebär också möjlighet att stycka av befintlig fastighet med möjligheter till ekonomiska intäkter i form av markförsäljning.

6.3. Miljö

6.3.1 Nollalternativ

Nollalternativet innebär att ursprunglig plan fortsätter att gälla, vilket betyder att nuvarande markanvändning fortgår. En delning i fler fastigheter är i strid med gällande fastighetsindelingsbestämmelser och därmed inte möjligt enligt nollalternativet. En utbyggnad med större byggnader i enlighet med ursprunglig detaljplan kan ske inom befintliga fastigheter.



6.3.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Som stöd för undersökningen om betydande miljöpåverkan använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till planhandlingarna.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 5 § Miljöbalken och med stöd i 5 § Miljöbedömningsförordningen. Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och därmed behöver en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 7 § Miljöbalken med miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram. Planens genomförande kommer inte att medföra betydande miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt inte medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

6.3.3 MB 3, 4, 5 och 7 kap.

Planområdet berörs inte av riksintressen för naturvård enligt miljöbalkens 3 kapitel. Planområdet är redan ianspråktaget och anses lämpa sig för föreslagen markanvändning. Inom planområdet bedöms det inte finnas värden som är av riksintresse för naturvården.

Planområdet berör inte några av de riksintresseområden som tas upp i 4 kapitlet miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. Ett fåtal bostäder genererar en mycket liten ökning av trafikmängden och generellt är förtätning bättre än att ta i anspråk nya områden eftersom det ger möjlighet till större andel kollektivt resande. Området har idag god luftkvalitet och risken för överskridande av MKN luft är mycket liten.

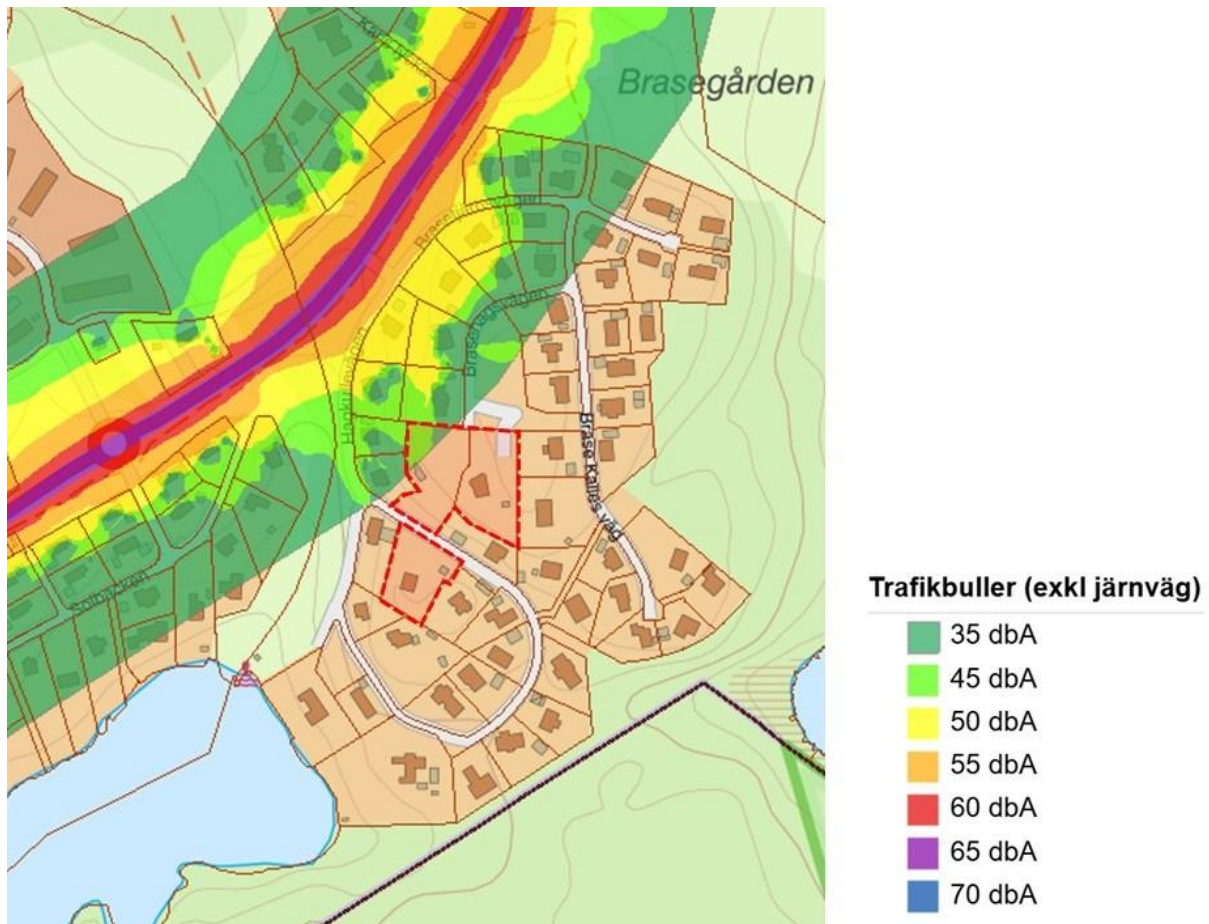
Planområdet riskerar inte att bli utsatt för eller bidra till att MKN omgivningsbuller överskrids.

Planområdet bedöms inte påverka MKN fisk- och musselvatten för Sävån på grund av dess läge långt från Sävån.

Området ligger inom den sekundär skyddszonen för Rådasjöns och Norra Långevattnets vattenskyddsområde som är skyddat område enligt Miljöbalken, 7 kapitlet.

6.4. Hälsa och säkerhet

Trafiken på Nya Öjersjövägen medför ett visst hörbart buller i området. Avståndet från vägen till de närmast planerade fastigheterna är cirka 120–150 meter. Utifrån detta avstånd och beräknade trafikmängder bedöms riktvärdena för högsta tillåtna trafikbuller vid bostäder, enligt Förordning (2015:216), kunna innehållas utan behov av särskilda bullerskyddsåtgärder. Kartan nedan visar att ekvivalent ljudnivån ligger under 50 dBA vilket innebär att riktvärden för ljudnivå vid fasad (60 dBA) och vid uteplats (50 dBA) kan klaras.



Karta som visar beräknad ekvivalent ljudnivå.

Området ligger inte i närheten av transportled för farligt gods och risken för att påverkas av olycka med farligt gods bedöms som liten.

Området ligger på en högre nivå och på ett avstånd från vattendrag och har därmed liten risk för att drabbas av översvämning.

Området i ursprunglig detaljplan är idag i princip helt utbyggt och bedömningen kring geotekniska risker i ursprunglig plan bedöms fortfarande vara aktuell vid denna ändring av detaljplan.

Rekommendationer som beskrivs i avsnitt 4.4 bör följas.

6.5. Sociala konsekvenser

Brasegårdsområdet är ett före detta fritidshusområde som omvandlats till ett område med villor för året-runt boende. Planändringsförslaget innebär ett begränsat tillskott av bostäder i form av fyra nya tomter för villor inom ett redan etablerat villaområde. Mot bakgrund av områdets befintliga karaktär



och den begränsade omfattningen bedöms planförslaget inte medföra några betydande förändringar av de sociala förhållandena i området. Området är attraktivt med sin närhet till Stora Hålsjön och naturområden. Det ligger nära utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik, förskolor och skolor.

Den kommersiella servicen finns i huvudsak i centrala Partille, en livsmedelsbutik finns i Gökegård. Gatorna i området är lokalgator med begränsad trafik och låga hastigheter. Framkomligheten för gång- och cykeltrafik är god.

Genom att möjliggöra att planområdet kan bebyggas med ett ytterligare fyra enbostadshus kan behovet av fler bostäder tillgodoses. Även ett fåtal tillskott av en ny bostad kan ge åtminstone några hushåll möjlighet att tillgodose sitt behov. Nya bostäder kan bidra till att stärka lokala servicefunktioner som skolor, kollektivtrafik och handel men i detta fall med enbart ett fåtal bostadshus blir bidraget nästan försumbart. Fler boende kan bidra till ökad social kontroll och liv och rörelse, men också skapa oro för ökad trafik.

Områdets karaktär och identitet bevaras genom att ny bebyggelse anpassas till den befintliga strukturen vad gäller skala och gestaltning. Planförslaget bidrar till att området fortsätter vara socialt hållbart och attraktivt.

6.5.1 Barnperspektiv

Genom att möjliggöra att planområdet kan bebyggas med några ytterligare enbostadshus kan bostadsbehov för hushåll som behöver större bostadsyta tillgodoses. Det kan till exempel vara en familj med barn och unga. Planen ger möjlighet till trygga och goda uppväxtvillkor i Öjersjö. Det är enkelt att kunna gå eller cykla till de funktioner som behövs i vardagen, t ex skolor, lekplatser och fritidsaktiviteter.

7. Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret.

Samhällsbyggnadskontoret

Anna-Maria Ceder
Planarkitekt, Norconsult

Hanna Areslätt
Planeringschef