

Tillhör länsstyrelsens			
basist 12			
11	082	2991	86

625

1 (9)

Dnr A34-84-315

BESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring, utvidgning och upphävande av byggnadsplan för del av

PARTILLE KOMMUN

i Göteborgs- och Bohus län

MOSSVÄGSOMRÅDET i ÖJERSJÖ

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 jämte bestämmelser. Denna beskrivning medföljer som bilaga.

PLANDATA Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydligaste delen av Partille kommun ca 6 km från Partille centrum. I söder begränsas området av kommungränsen mot Härryda Kommun. I väster gränsar området huvudsakligen mot naturmarker (kring lilla Tutjärn) och i öster ansluter området helt till naturmark. I norr ingår del av Öjersjövägen i planområdet.

Areal

Planområdets totala areal är ca 55 ha.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTT- NINGAR Befintliga planer

Planområdet ingår i områdesplan för Öjersjö upprättad i november 1979 och godkänd av Kommunfullmäktige 1980-09-25. Området är i områdesplanen avsett för helårsbostäder.

Områdesplanen reviderades i november 1984 med avseende på planerad golfbana. Denna förändring medförde även revidering av tidigare förslagen ny sträckning av Öjersjövägen från Mossvägsområdet västerut mot gränsen till Göteborgs kommun. Planen godkändes av Kommunfullmäktige 1985-01-25.

Inom planområdet gäller följande byggnadsplaner fastställda 1959-01-20:

- 1 Byggnadsplan för fritidsområdet Öjersjö
- 2 Byggnadsplan för fritidsområde å del av fastigheten Öjersjö Brasegård 1:2

För ett mindre område längst i söder saknas detaljplan.

För planområdet gäller nybyggnadsförbud enligt 109§ och 110§ byggnadslagen med undantag för området i söder som saknar detaljplan.

Initiering av
planläggning

Efter diskussioner med företrädare för kommunstyrelsen begärde 6 fastighetsägare förrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten. Eftersom kommunen var markägare inom planområdet kontaktades fastighetskontoret, som hos kommunstyrelsen väckte frågan om att byggnadsplanen skulle revideras för kommunens mark.

Kommunala
ställnings-
taganden

Skrivelse från förrättningslantmätaren till kommunen september 1984 resulterade i följande kommunala beslut.

- 1 Kommunstyrelsens beslut 1984-11-28 (§392) i vilket Kommunstyrelsen hemställer hos byggnadsnämnden att verkställa den ändring av byggnadsplanen inom Mossvägsområdet som erfordras för anläggningsförrättnings genomförande.
- 2 Byggnadsnämndens beslut 1984-12-12 (§213), i vilket nämnden lämnat stadsarkitektkontoret uppdrag att ombesörja ändring av byggnadsplanen för Öjersjö-Mossvägsområdet.

Bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1986-1989 redovisar fortsatt intensiv utbyggnad av friliggande villor i Öjersjö, vilket innefattar beräknad byggstart inom planområdet 1987.

Befintliga
förhållanden,
terrängför-
hållande,
vegetation

Utmärkande för planområdets topografi är en uppdelning av markanta bergsryggar med nord-sydlig sträckning. Berget går i dagen inom stora delar av området. De lägre mellanliggande terrängpartierna är i stor utsträckning mossartade.

Barrskog dominerar med vissa mindre partier av björkskog.

Planområdet ligger relativt högt på mellan 130-150 meters höjd över havet.

Geotekniska
förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts av VIAK AB under 1985, dels i samband med väg och VA-projekteringen, dels under planarbetet för att mer detaljerat kartlägga vissa lågt belägna tomtplatsers geotekniska förhållanden.

Befintlig
bebyggelse

Totalt finns i området ca 120 st bebyggda fastigheter. Av dessa används ca 30% som helårshus. 40- och 50-talshusen av medelgod fritidshusstandard dominerar i området. Helårshusen är med några få undantag av god byggnadsteknisk standard.

	En inventering av Mossvägsområdet har utförts under september 1981 med VASA arkitekter ab som konsult.
Markägoförhållanden	Huvuddelen av planområdet är i privat ägo. På kommunens mark upptar 1959 års byggnadsplan ca 20 fastigheter avsedda för nybebyggelse. Dessa är inte avstyckade. Ägarförhållanden framgår av fastighetsförteckning som upprättats av Fastighetsbildningsmyndigheten.
Vägar och trafik	Mossvägen fungerar som matarväg för större delen av området. Gångbana saknas. Längs Mossvägen förekommer trafiksäkerhetsproblem som föreslås åtgärdas. Siktförhållandena vid Mossvägens anslutning till Öjersjövägen är dåliga och måste åtgärdas. Det övriga vägnätet är av mycket varierande standard, från medelgod till låg men huvuddelen av vägnätet är tillfredsställande i sin nuvarande funktion. Inom området finns flera mindre gångstigar vilka leder till omkringliggande naturmarker.
Lednings-system	Mossvägsområdet saknar ett övergripande VA-nät. VA-frågan är ett akut problem i området. Ca 30% av fastigheterna saknar avlopp. Befintliga enskilda och gemensamma VA-anläggningar har varierande standard. Ca 40% av bebyggelsen har en "enklare" behandling av avloppsvattnet innan det leds ut i marken eller diken.
Kraftledningar	Genom planområdet passerar en 20 KV kraftledning för vilken i gällande plan finns ett reservat på 15 m samt servitut på omgivande fastigheter. Kraftledningen ägs av Vattenfall.
PLANFÖRSLAG	Planförslaget har upprättats av stadsarkitektkontoret i samarbete med arkitekt Dick Hedman, VASA arkitekter ab. Syftet med planförslaget är att ge möjlighet till utbyggnad för helårsbostäder. Markanvändningen har klarlagts i områdesplanen och föreliggande planförslag överensstämmer med denna.

Särskild uppmärksamhet har i planarbetet ägnats de fastigheter som i byggnadsplanen 1959 givits mycket begränsad byggnadsrätt. Byggnadslovsansökan bör här åtföljas av ytterligare detaljerad grundundersökning.

Utförda geotekniska utredningar har givit till resultat att restriktioner påförts som villkor för utbyggnad av vissa områden. Dessa områden har markerats på plankartan.

Områdets beskaffenhet förutsätter stark restriktivitet vid ansökning om lov att uppföra källare.

Bebyggelse-
områden

Den föreslagna bostadsbebyggelsen består av småhus för enskilt ägande.

- * Omvandling av befintliga fritidshus till helårshus
 - * Tillskott genom möjliga tomtdelningar inom planbestämmelsernas ram
 - * Nya fastighetsbildningar enligt gällande byggnadsplans tomtstorlekar
- leder till att området utbyggt kommer att rymma ca 180 st helårshus.

För att i största möjliga mån bevara den befintliga miljön kommer gällande byggnadsplaners tomtstorlekar att behållas.

I de fall vissa jämkningar anses kunna ske har dessa illustrerats på plankartan. Här har bedömning av kvarterens rymlighet skett av förrättningslantmätare och stadsarkitektkontoret gemensamt.

Även möjliga delningar i överensstämmelse med byggnadsplanens minsta storlek 1500 kvm (BFa) respektive 1200 kvm (BFb) har illustrerats.

Samlings-
lokal, daghem

Enligt Mossvägens Fastighetsägareförenings önskemål föreslås ett markreservat på ca 1200 kvm avsett för en planerad samlingslokal, som också skall nyttjas som daghem för området.

Markreservatet ligger i nära anslutning till Mossvägen.

Skolor,
service

Behovet av skola, förskola, butiker och service i övrigt tillgodoses utom planområdet.

Friytor

Inom planområdets grönområden finns goda möjligheter till lek och friluftsverksamheter. Centralt i området och i anslutning till den föreslagna samlingslokalen föreslås att mark reserveras för en bollplan.

Vägar och trafik

Omkringliggande stora naturmarker ger de boende i Mossvägsområdet nära tillgång till markområden för rekreation, motion, skogsvandring, skidåkning m m.

Områdesplanen reviderades 1984 med avseende på beslutad golfbana. I och med anläggande av denna eliminerades det i 1979 års områdesplan föreslagna läget på Öjersjövägen från Mossvägsområdet och västerut. Den stora investering i vägbyggnad som 1979 års områdesplan skulle innebära, bedömdes inte genomförbar inom överskådlig tid, varför berörda parter var överens om denna revidering.

Anslutningspunkterna mellan befintligt och föreslaget läge på Öjersjövägen studerades inte i detalj. Vid upprättande av nu föreliggande byggnadsplaneförslag framkom i tidigt skede dels att radierna på nuvarande Öjersjöväg inte var tillfredsställande dels att anslutningen mellan Mossvägen och Öjersjövägen inte var acceptabel från trafiksäkerhetssynpunkt.

Ett justerat läge på Öjersjövägen skulle också förbättra förhållanden för befintliga fastigheter beträffande trafikbuller.

Det nya läget på Öjersjövägen från Landvettervägen till föreslagna anslutningar till befintligt läge vid Mossvägsområdet kommer att detaljstuderars i samband med föreliggande programskrivning för området "Öjersjö Storegård". Hänsyn kommer då också att tas till framtida bebyggelsemöjligheter norr om Öjersjövägen vid Mossvägsområdet.

Huvuddelen av planområdet matas via Mossvägen. Förbättring av siktförhållandena vid Mossvägens respektive Tjärnvägens anslutning till nuvarande Öjersjöväg kommer att utföras i samband med utbyggnaden av området.

Furubergsvägen, Lindsvägen och Tjärnvägen förlänges för att nå nybildade fastigheter. Myrvägen förlänges enligt gällande byggnadsplan fram till Mossvägen för att därmed få en bättre trafikföring inom området.

VIAK AB har upprättat förslag för upprustning av vägarna inom Mossvägsområdet samt en kostnadsberäkning.

Följande standard föreslås:

Mossvägen upprustas till 5,0 m körbanebredd samt 1,5 m gångbana (nordöstra sidan) med kantsten på delen Öjersjövägen-Högmossevägen. På resterande del föreslås kantstenen ersättas med målad linje mellan körbana och gångbana.

Justering av Mossvägens profil samt ny anslutning till Högmossevägen föreslås.
Vägen föreslås belagd med asfalt.
Vattenavledning föreslås ske till diken eller via rännstensbrunnar.

Samtliga angöringsvägar (inkl. Tutjärnsvägen) föreslås få min. 3,5 m köryta.
Enligt Fastighetsägareföreningens uppfattning är en smal väg en förutsättning för att nå en acceptabel bostadshastighet inom området.
Befintliga avstånd mellan bildade fastigheter bibehålles. Vägområdet utgörs därför av ca 7 m och ger utrymme för diken vilket överensstämmer med företagen fastighetsbildning samt byggnadsplan.
Vändplatser utföres vid samtliga angöringsvägar.

Kollektiv- trafik

Buss trafikerar sträckan Partille Centrum-Furulund-Öjersjövägen till en vändslinga strax norr om Stora Hålsjön väster om planområdet.
Hållplats för Mossvägsområdet ligger utefter Öjersjövägen, ca 200 m i östlig riktning från Mossvägens anslutning till Öjersjövägen.

Parkering

Biluppställning för bostadsbebyggelsen förutsättes ske på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Enligt områdesplanens intentioner föreslås dels ett område utefter planområdets nordöstra del, dels ett område söder om Tjärnvägen/norr om Myrvägen reserveras för planerade GCM-stråk.

Utmed Mossvägen föreslås 1,5 m gångbana på vägens nordöstra sida.

Inom området i övrigt finns ett mindre antal etablerade små gångstigar vilka förutsättes bibehållas.

TEKNISK FÖR- SÖRJNING Vatten och avlopp

VIAK AB har på uppdrag av förrättningslantmätare upprättat en VA-plan vilken avses ligga till grund för VA-utbyggnaden inom området.

Med anledning av markens beskaffenhet - berg i dagen med mossmark däremellan - har en speciell dagvattenutredning upprättats av VIAK AB. Enligt denna skall dagvattnet ledas i separat ledning men i samma rörgrav som det gemensamma VA-nätet för stora delar av området. Fastigheter som gränsar till allmän platsmark föreslås avleda dagvattnet separat mot denna.

Ledningsområden	Då ledningarna inom området ej är allmänna löses ledningsområden med servitut som upplåtes genom anläggningsbeslut. Ledningsdragningar inom tomtmark redovisas med en 5 m prickad zon på plankartan med beteckningen gu för underjordisk gemensamhetsanläggning. Baserat på utförd VA-utredning har en speciell bestämmelse, som förbjuder källare påförts ett antal fastigheter.
Pumpstationer	Enligt VA-utredningen skall avloppet från vissa delar av området pumpas. I planförslaget redovisas därför mark för 2 mindre pumpstationer och en större med byggnadsrätt.
Värme	Uppvärmning av bebyggelsen förutsättes ske genom individuella system.
El	En allmän förbättring av elnätet inom området erfordras. 4 st transformatorstationer planeras på allmän platsmark. Lågspänningsnätet utformas i huvudsak som luftledningar med hängspiralkabel.
Gatubelysning	Befintlig gatubelysning skall så långt möjligt bibehållas och kompletteras där så erfordras. För att bibehålla en enhetlig stolpkaraktär skall komplettering ske med trästolpar. Elverket har utarbetat kostnadsberäkning av gatubelysning.
Kraftledningar	20 KV-ledningen som passerar genom Mossvägsområdet kommer att byggas om till brottsäkert utförande. För ledningen finns i gällande byggnadsplan ett reservat som även efter ombyggnaden har tillräcklig bredd. Vattenfall har emellertid under planarbetet framfört önskemål att viss del av kvartersmarken närmast kraftledningen skall ges restriktioner beträffande användningssätt. I planförslaget föreslås därför ett skyddsområde på kvartersmark inom vilket upplag ej får anordnas och endast låg växtlighet tillåtes.
Immissioner	Planförslaget förutsätter ombyggnad av Öjersjövägen enligt illustration. Som framgår av plankartan kvarligger dock befintlig Öjersjöväg i planområdets västra del. En akustisk utredning utförd av 3k Akustikbyrå AB redovisar erforderliga restriktioner för en bebyggd fastighet, fastigheten Öjersjö 13:1. I samband med nybyggnad skall planlösningen utformas så att mindre ljudkänsliga rum orienteras mot väg.

Tre i gällande byggnadsplan upptagna, icke utnyttjade byggrätter kan kvarligga om t ex bullervall utföres i den norra gränsen.

Kommunala
ledningar

För vattenförsörjning och eventuell annan teknisk försörjning av befintliga områden väster om det nu aktuella erfordras kommunala huvudledningar under planområdets grönområde söder om Tjärnvägen/norr om Myrvägen.

PLANGENOM-
FÖRANDE

Planarbetet har utförts som en konsekvens av pågående förrättning, vilken initierats av fastighetsägare inom området. Båtnadsvillkor och opinionsvillkor prövas av fastighetsbildningsmyndigheten. En preliminär genomförandebeskrivning har upprättats av distriktslantmätare Torgny Svensson och redovisats för berörda markägare.

Genomförandebeskrivningen upptar såväl bestämmelser angående ersättningar för intrång, bestämmelser angående andelstal för fördelning av kostnader som anläggningskostnader, finansieringsplan, redogörelse för lånevillkor och redogörelse för återstående förrättnings- och projekteringsarbete.

Med stöd av anläggningslagen (AL) kommer gemensamhetsanläggningar att bildas för vägar, VA-ledningar och grönområden.

En separat gemensamhetsanläggning bildas för de tre nordvästligaste fastigheterna, vilka enligt planförslaget behöver uppföra bullervall. Enligt 14 § AL utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Partille kommun ingår i förrättningen som deltagande fastighetsägare men kommunen avser icke att överta någon av anläggningarna.

Kommunens planerade huvudledning för vatten västerut beräknas gå genom aktuellt område vid områdesplanens redovisade läge för GCM-stråk. Försäkran om rätt till dessa anläggningars genomförande bör tillskapas.

Ett avtal som reglerar förhållandena mellan Partille kommun (gatukontor, fastighetskontor och elverk) och samfällighetsföreningen upprättas sedan förrättningen vunnit laga kraft och samfällighetsföreningen inregistrerats som juridisk person.

Ett avtalsförslag kommer dock att föreligga innan anläggningsbeslutet meddelas.

Samråd

Samråd har under planarbetet skett med representanter för länsstyrelsen samt med vägförvaltningen och vattenfall.

Diskussioner med kommunens tekniska förvaltningar har skett baserat på material som framarbetats av Fastighetsägareföreningens konsulter. Dessutom har samråd skett med fastighetskontoret som representant för kommunen som markägare. Socialkontoret har beräknat erforderliga barndaghemspplatser och Skolkontoret en bedömning av hur utbyggnaden av detta bostadsområde påverkar skolutbyggnaden i denna del av kommunen. Berörda styrelser och nämnder har behandlat förhandsskiss av planförslaget.

Med markägarna hölls kvartersvisa samråd under hösten 1985. Därefter har i första hand individuella kontakter tagits med direkt berörda sakägare. Ett avslutande, gemensamt möte hölls inför planutställningen där resultatet av överläggningen presenterades för samtliga markägare.

Samråden har resulterat i föreliggande förslag till revidering av gällande byggnadsplan. Kommunens överläggningar med Vattenfall efter deras skrivelser under samrådstiden har inte avslutats, men ur plansynpunkt är frågan löst, i och med de justeringar av 1959 års byggnadsplan som detta planförslag redovisar.

Planförslaget baserar sig på följande utredningar:

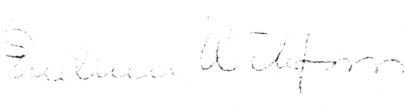
- * PM beträffande upprustning av vägarna inom Mossvägsområdet
VIAK 1985-10-08, VIAK:s nr 5411-41.2419-01
- * Översiktlig geoteknisk utredning, utlåtande
1985-12-10, VIAK:s nr 5416-46.6305
- * Dagvattenutredning
VIAK 1986-03-06
- * Vägtrafikbullen från Öjersjövägen (delsträckan genom Mossvägsområdet) rapport
3k Akustikbyrå AB 1986-04-02
- * VA-plan
VIAK 1986-04-08

Partille den 16 april 1986

STADSARKITEKTKONTORET


Knut von Geijer
Stadsarkitekt


Monica Palmgren
Planarkitekt


Gudrun Wikforss
Planingenjör

VASA ARKITEKTER AB


Dick Hedman
Arkitekt

Tillägg till beskrivningen har upprättats
den 18 juni 1986


Monica Palmgren
planarkitekt

Antaget av Partille kommunfullmäktige
1986-09-25, § 197, betyg:


Kjell Axelsson
sekreterare

Tillägg till
beskrivning tillhörande förslag till ändring,
utvidgning och upphävande
av byggnadsplan för del av
PARTILLE KOMMUN
i Göteborgs och Bohus län
MOSSVÄGSOMRÅDET i ÖJERSJÖ

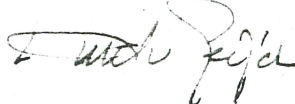
Dnr A34-84-315

Planförslaget har reviderats på grund av
synpunkter som under utställningstiden
anförts av markägare.

Revideringen innebär att förbudet mot att
inreda källare på fastigheten Öjersjö 4:95
utgår.

Revideringen följer markägarens önskemål.

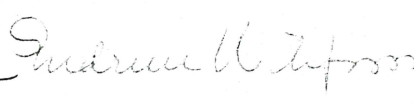
STADSARKITEKTKONTORET den 18 juni 1986



Knut von Geijer
stadsarkitekt

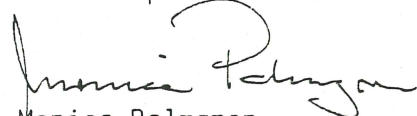


Monica Palmgren
planarkitekt



Gudrun Wikforss
planingenjör

Tillhör förslag till stadsplan upprättat
den 16 april 1986 och reviderat den 18 juni 1986.



Monica Palmgren
planarkitekt

Antaget av Partille kommunfullmäktige
1986-09-25, § 197, betygar:



Kjell Axelsson
sekreterare