



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE, GRANSKNING 2

Detaljplan för bostäder och handel i Gökegård, Öjersjö 2:3 m.fl.

### GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 21 augusti 2018 § 50 att låta granska detaljplaneförslaget ytterligare en gång. Granskning 2 av detaljplanen har genomförts enligt Plan- och bygglagen (2010:900 i sin lydelse före 1 januari 2015) under tiden 3 september – 25 september 2018.

Berörda myndigheter, fastighetsägare och övriga sakägare har underrättats skriftligt. Fastighetsförteckning samt samhällsbyggnadskontorets sändlista över statliga och kommunala remissinstanser m.fl. har legat till grund för granskningen. Under granskningen har utställning skett i kommunhusets och Kulturums foajéer samt att handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Annonser om granskningen har varit införda i Göteborgs Posten den 3 september 2018 och Partille Tidning den 6 september 2018.

### STÄLLNINGSTAGANDE EFTER UTSTÄLLNINGSTIDEN

Inkomna yttranden föranleder inga större ändringar av planförslaget. Mindre ändringar har gjorts, se nedan under rubriken *Revidering inför antagande*.

### SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Under granskning 2 har synpunkter inkommit från myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och enskilda. Totalt har 33 skriftliga yttranden inkommit. Frågor och synpunkter som framförts under granskning 2 berör bl.a:

- Trafiksituationen på Öjersjövägen och Nya Öjersjövägen
- Trafiksäkerheten för gående och cyklande, passage över till Öjersjö Brunn för skolelever
- Placeringen och behovet av centrumet
- Parkeringsantalet anses vara för lågt, främst i centrumet
- Bebyggelsens exploateringsgrad anses vara för hög, främst i centrumdelen vad gäller våningsantalet
- Den planerade bebyggelsens anpassning till den befintliga, äldre bebyggelsen
- Trafikbuller för befintlig bebyggelse
- Dagvattenhanteringen, påverkan Kåsjön
- Planbestämmelser, främst bestämmelsen kring huvudbyggnad
- Påverkan på natur- och rekreativsvärden
- Brist på lek- och aktivitetsytor
- Informationen kring planarbetet
- Privatägda fastigheter och dess närområde

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter i all väsentlighet har beaktats och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och



2018-12-21

nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

**REVIDERING INFÖR  
ANTAGANDE**

Ändringar som har gjorts inför antagande:

Ändringar på plankarta

- En mindre yta som tidigare reglerats som kvartersmark bostäder, prickad mark, söder om fastigheten Öjersjö 2:25 har i samråd med fastighetsägaren lagts över till att regleras som allmän plats, PARK.
- På västra höjden har merparten av en bostadsfastighet (kommunal tomt) i den nordvästra delen tagits bort och ersatts med allmän plats NATUR.
- Byggrätt och gräns för kvartersmark för fastigheten Öjersjö 2:17 har justerats något mot söder och mot norr i samråd med fastighetsägaren. Byggrättsgränsen har också justerat 2 meter mot väster för att möjliggöra en enklare användning av tomt.
- Inom fastigheten Öjersjö 2:19 har byggrättsgränsen mot nordost och nordväst justerats 3 meter utåt, inom användningsområdet, i samråd med fastighetsägaren.
- Byggrätten för fastigheten Öjersjö 2:23 har utökats 2,5 meter mot nordväst inom användningsområdet i samråd med fastighetsägaren, för att möjliggöra en bättre användning av tomt.
- I centrum har också gränsen för byggrättsrutan för fastigheten i söder planlagd för C – centrumanvändning justerats något för ökad flexibilitet mot Nya Öjersjövägen.
- På östra höjden har nockhöjderna för 12 småhus justerats ner från 11 meter till 9,5 meter. Nockhöjden för ett småhus har justerats ner från 9,5 meter till 7,5 meter.
- I centrum har byggnadshöjden för det L-formade östra flerbostadshuset sänkts från 15,5, 18,0 och 13,0 till 14,0, 17,0 och 11,5 meter. Egenskapsbestämmelser har lagts till för att medge källare under delar av bebyggelsen i centrum.
- Nockhöjden för två byggrätter i nordvästra delen av västra höjden har höjts från 5 till 7,5 meter.
- Byggnadsarean har utökats något inom Öjersjö 2:17 och befintlig komplementbyggnad inom fastigheten har gjorts planerlig.
- Planbestämmelsen b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub> har lagts till inom fastigheten Öjersjö 2:4 i samråd med fastighetsägaren. Avsikten har hela tiden varit att de ska få bygga souterrängvåning och kunna ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Ändringar av bestämmelser

- I centrum har planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd justerats så att takkupor, frontespiser och nu även hisstoppar tillåts utöver angiven byggnadshöjd utmed maximalt 50 % av fasadens längd. Tidigare var den siffran 1/3 av fasadens längd.
- Ett förtydligande har gjorts i planbestämmelsen som reglerar byggnadshöjd, där det nu framgår att beräkningsgrundande fasad är husets långsida mot gatan.
- Efter yttrande som problematiserar användandet av termen huvudbyggnad för att beskriva flerbostadshus eller flera



2018-12-21

bostadshus inom en fastighet har planbestämmelser som rymmer termen ändrats:

- Flera byggrätter med regleringen  $e_3$  och  $e_4$  har fått annan reglering enligt principen:  $e_x$  – största sammanlagda byggnadsarea är xx kvm varav minst xx kvm komplementbyggnad. Planbestämmelserna  $e_{12}$  –  $e_{21}$  har tillkommit men ingen berörd byggrätt har utökats, om det inte nämnts ovan.
- Flera byggrätter med regleringen  $e_3$  har ändrats till  $e_1$ . Det rör sig om byggrätter där avsikten redan sedan tidigare varit att bygga bostadshus inom hela byggrätten och där komplementbyggnader har egna separata byggrätter avsedda för komplementbyggnad. Inte heller i detta fall har någon byggrätt utökats.
- $p_4$  – *Huvudbyggnad ska placeras med kortsidan mot gatan* har ändrats till *Bostadshus ska placeras med kortsidan mot gatan*.
- $v_4$  – *Minst en entré till huvudbyggnad ska vara placerad i fasad som vetter mot gångfartsområde/torg* har ändrats till *Minst en entré till bostadshus ska vara placerad i fasad som vetter mot gångfartsområde/torg*.
- $b_1$  – *Huvudbyggnad med källare eller souterrängvåning tillåts* har ändrats till *Bostadshus med källare och/eller souterrängvåning*.
- Termen huvudbyggnad har strukits i bestämmelse om högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd samt minsta taklutning.

#### Rättning av fel på plankartan

- I den södra delen av planområdet, inom delområdet gårdarna, har användningen B – bostäder lagts till inom två användningsområden som helt saknade användning, sedan en miss vid tidigare ändring.
- På ”ängen” inom delområdet kvarteren har ett fel med planbestämmelse för komplementbyggnad rättats till: planbestämmelser med byggrätt för 35 respektive 15 kvm har lagts till i två byggrätter för komplementbyggnad som under granskning 2 helt saknade reglering. Samtidigt har 120 kvm komplementbyggnad som legat inom en annan byggrätt på ängen justerats ner till 40 kvm komplementbyggnad.
- Fel med en tillkommande fastighet på västra höjden som i granskningen fått prickmark inom hela byggrätten har rättats till.
- På ”ängen” har också ett streck som delade en byggrätt i två delar tagits bort. Samma bestämmelser gäller inom byggrätten som har kvar samma totala storlek på byggrätt i kvadratmeter byggnadsarea. En användningslinje som hade fallit bort har också lagts tillbaka in.

#### Information och övriga underlag

- Information har införts på plankartan om att fornlämningar har ett generellt lagskydd enligt kulturmiljölagens bestämmelser och att tillstånd krävs för åtgärder som ändrar eller riskerar att skada fornlämningar.
- Grundkartan har uppdaterats.



- En skyfallsutredning av förslaget har tagits fram och bilagts planhandlingarna.

#### Ändringar av illustrationskartan

- Föreslagna höjder för Gökegårdsvägen har lagts till i illustrationskartan för att visa avsikten.
- Träd har illustrerats österut i den del av planområdet som vetter mot Gökegårdsvägen. Avsikten som diskuterats med fastighetsägaren är att plantera träd för att få en grön inramning av området gentemot befintlig bebyggelse.

Förutom ändringarna ovan har justeringar av texter i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet gjorts, som förtydliganden och för att beskriva de ändringar som gjorts enligt ovan.

Samtliga ändringar av förslaget har kommunicerats med de fastighetsägare och exploatörer som ändringen berör.

#### INKOMNA SYNPUNKTER

Yttranden har lämnats in av följande:

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Statens geotekniska institut
4. Lantmäteriet
5. Bygg- och miljönämnden
6. Räddningstjänsten Storgöteborg
7. Skanova
8. Partille Energi Nät AB
9. Vattenfall
10. Renova
11. Härryda kommun
12. Naturskyddsföreningen i Partille
13. Mossvägens samfällighetsförening

14-33 Privatpersoner

Synpunkterna har sammanfattats av samhällsbyggnadskontoret. Alla yttranden finns i sin helhet tillsammans med bilagda bilder att ta del av på kommunhuset. Sakägare i form av bolag, myndigheter och föreningar har namngivits. Personuppgifter som kan härledas till en person har tagits bort i denna version för att granskningsutlåtandet ska kunna publiceras på kommunens hemsida.

- 1 **LÄNSSTYRELSEN**  
Västra Götalands län  
Samhällsbyggnadsenheten

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. De mindre ändringar av planförslaget som har gjorts sedan förra granskningen medför inte några nya synpunkter från Länsstyrelsen. Hänvisning sker till tidigare granskningsyttrande i sin helhet.



2018-12-21

- Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras. Information har införts på plankartan om att fornlämningar har ett generellt lagskydd enligt kulturmiljölagens bestämmelser och att tillstånd krävs för åtgärder som ändrar eller riskerar att skada fornlämningar.*
- 2 TRAFIKVERKET  
Trafikverket är inte väghållare för några närbelägna vägar. Tillkommande trafikallstrande exploatering i området påverkar dock de statliga vägarna E20, väg 40 och väg 535, samtliga utpekade som riksintressen för kommunikation i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken. Enligt trafikmätning från 2017 har väg 535 en vardagsmedelstrafik på 17 291 fordon, varav 1 328 fordon utgörs av tung trafik.
- Sedan förra granskningen av detaljplanen har Trafikverket beslutat om åtgärder inom ramen för ÅVS Tvärförbindelse E20 – väg 40. Här inkluderas en utbyggnad av cirkulationsplatsen vid väg 535, Landvettervägen – Nya Öjersjövägen. Ombyggnationen tar höjd för den aktuella planens utbyggnad och Trafikverket ser därmed att frågan om påverkan på vägen är omhändertagen.
- Trafikverket hänvisar i övrigt till tidigare framförda synpunkter och har inget ytterligare att tillägga.
- Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 3 STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT  
Inget nytt att erinra gällande planförslaget.
- Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*
- 4 LANTMÄTERIET  
Kvartersområde med planbestämmelsen ”g” bör förbättras. Det beskrivs att bestämmelsen ”g” ska fastställas genom bildande av gemensamhetsanläggning i en lantmäteriförrättning.
- I Boverkets rekommendationer står följande:  
”Om bestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning används bör det klargöras att det finns förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning. Till exempel ska gemensamhetsanläggningen vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter. Finns inte förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning bör inte heller planbestämmelse om markreservat användas.”
- I planbeskrivningen saknas redogörelse för på vilket sätt gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för bostadsfastigheterna. Detta innebär alltså att det inte finns någon garanti för att gemensamhetsanläggningen kan bildas. Det ska även framgå vem som ska ansöka om lantmäteriförrättningen.
- Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt ovan.*



2018-12-21

5 BYGG- &  
MILJÖNÄMNDEN

Bygg- och miljönämnden beslutar att anta tjänsteskrivelsen i ärendet som sitt eget yttrande. En ledamot från Miljöpartiet lämnar en skriftlig reservation mot beslutet.

**Miljöenhetens synpunkter**

Miljöenheten har inga invändningar mot att en detaljplan tas fram för att möjliggöra uppförandet av bostäder och handel inom aktuellt område. Dock är det av största vikt, med tanke på det aktuella områdets direkta närhet till Kåsjöns vattenskyddsområde, att säkerställa att tilltänkt exploatering inte äventyrar Kåsjöns vattenkvalitet negativt. Miljöenheten har särskilt beaktat påverkan av djur- och växtlivet i befintlig naturmark samt dagvattenproblematiken.

Miljöenhetens bedömning är att det är av största vikt att rekommendationerna i den fördjupade naturinventeringen samt fladdermusinventeringen följs för att minimera den negativa påverkan som exploatering av området kan innebära.

Grodpassage/tunnel under Gökegårdsvägen är i enlighet med gällande branschriktlinjer, men ledarlar skall säkerställas i byggskedet.

Miljöenheten har ingen erinran mot det principförslag som kommunens VA-enhet tagit fram för hantering av dagvatten, men vill poängtera att det är av yttersta vikt att principförslaget säkerställs vid byggskedet.

Då planområdet angränsar till Kåsjöns vattenskyddsområde är det av största vikt att befintliga skyddsföreskrifter efterlevs och beaktas i alla steg vid en exploatering av området. Skyddsföreskrifterna ska tydliggöras för alla som på något sätt ska medverka till en ev. exploatering samt för kommande boende. Särskilt viktigt för kommande boende är restriktion om användning av bekämpningsmedel, vägsalt samt tvätt av fordon. Vattenskyddsområdet ska i enlighet med förslaget tydligt märkas ut med skyltar.

Miljöenheten anser att en gabionmur även bör uppföras på den sydöstra sidan av Nya Öjersjövägen för att förbättra boendemiljön för befintliga bostadsområden, men detta behöver då möjliggöras i en plan.

Avfallssortering från både bostäder och verksamheter ska ske enligt de lokala miljömålen. Avfallshanteringen ska beaktas i alla skeden av samhällsplaneringen.

**Bygglovsenhetens synpunkter**

Under rubriken ”upplysningar” på plankartan finns en hänvisning till dagvattenutredningen. Detta ses som positivt då en tydlig koppling mellan plankartan och dagvattenutredningen gör stor nytta vid kommande bygglovskede.

Det finns inte någon höjdsättning av de nya vägarna inom planområdet. Frågan om höjdsättning av vägarna kommer att hanteras som marklov.

Bygglovsenheten anser att några planbestämmelser där begreppet ”huvudbyggnad” förekommer kan förtydligas genom att byta ut



2018-12-21

begreppet. Det gäller främst för bestämmelser under rubriken ”utnyttjandegrad”.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*För att klara gällande bullerkrav i detaljplanen krävs inte att en gabionmur uppförs på södersidan av Nya Öjersjövägen men i planförslaget möjliggörs ändå uppförandet av en gabionmur inom område planlagt som huvudgata. Gabionmurens tänkta läge syns i detaljplanens illustrationskarta. Avsikten är att den ska uppföras inom ramen för projektet. Kostnaden finns med i den finansieringskalkyl som tas fram för åtgärder inom allmän plats enligt förslaget.*

*Illustrationskartan har inför antagande kompletterats med höjdsättning av Gökegårdsvägen i sin nya dragning. Höjderna i illustrationskartan är inte juridiskt bindande, men visar på kommunens intentioner med vägens höjdsättning.*

*Synpunkten om användandet av termen huvudbyggnad har lett till en justering av ett antal planbestämmelser i planförslaget inför antagande, i syfte att planförslaget ska stämma bättre överens med gällande lagar och allmänna råd:*

- *Flera byggrätter med regleringen  $e_3$  och  $e_4$  har fått annan reglering. Planbestämmelserna  $e_{12} - e_{21}$  har tillkommit och regleringen följer nu principen: ex – största sammanlagda byggnadsarea är xx kvm varav minst xx kvm komplementbyggnad.*
- *Andra byggrätter med regleringen  $e_3$  har ändrats till  $e_1$ .*
- *$p_4$  – Huvudbyggnad ska placeras med kortsidan mot gatan har ändrats till Bostadshus ska placeras med kortsidan mot gatan.*
- *$v_4$  – Minst en entré till huvudbyggnad ska vara placerad i fasad som vetter mot gångfartsområde/torg har ändrats till Minst en entré till bostadshus ska vara placerad i fasad som vetter mot gångfartsområde/torg.*
- *$b_1$  – Huvudbyggnad med källare eller souterrängvåning tillåts har ändrats till Bostadshus med källare och/eller souterrängvåning.*
- *Termen huvudbyggnad har strukits i bestämmelse om högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd samt minsta taklutning.*

*Innebörden i bestämmelserna har inte ändrats, och ingen berörd byggrätt har utökats på grund av ändringarna.*

6 RÄDDNINGSTJÄNSTEN  
STORGÖTEBORG

Noterar att de synpunkter som tidigare tagits upp kring att området bör utformas med ett nytt konventionellt brandpostsystem samt att framkomligheten bör säkerställas i enlighet med RSG:s råd & anvisning nr.110 nu finns inarbetat i handlingen. Har inget nytt att erinra gällande planförslaget.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Noteras.*

7 SKANOVA

Har inget att erinra mot planförslaget. Dock förutsätter Skanova att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder ska åtgärden bekostas av initierande part.



Samhällsbyggnadskontorets *Noteras.*  
kommentar

8 PARTILLE ENERGI NÄT  
AB

**Sammanfattade synpunkter på planförslaget**

Val av nätstationslägen har anpassats till PENAB:s önskemål och det föreligger därmed inga önskemål om ändringar i planförslaget. Detta yttrande kompletterar endast.

Eftersom Gökegård är en relativt stor exploatering behöver nytt nät byggas fram från PENAB:s station vid brandstationen. Jordkablarna för högspänning har anlagts fram till nätstationen vid Öjersjö Brunnskolan. Därifrån behöver resterande sträcka byggas fram till Gökegård och kopplas ihop med högspänningsnätet i Hallen. Luftledningen mellan Hallen och Gökegård planeras att markförläggas hösten 2018. Sista biten av luftledningen, ca 100m inom planområdet, förläggs i rör på mark i väntan på att planområdet projekteras. Ev. kan läge läggas in i planen.

Det kan vara aktuellt att koppla ihop lågspänningsnätet mellan ny nätstation i Hägnekreken och närmaste station i Gökegård. Lågspänningsnätet i dagens bebyggelse öster om planområdet ska kopplas ihop med nya lågspänningsnätet i Gökegård eftersom det försörjs av dagens station i Gökegård.

I planområdet behövs ett helt nytt elnät byggas ut, totalt tre nätstationer. Dagens lågspänningsluftnät raderas efter att befintliga kunder kopplats till det nya jordkabelnätet. Den befintliga stolptransformatorn med tillhörande luftnät samt markstationen vid infarten till området ersätts av nytt nät och nya stationer när de kommer i drift.

Önskar att bli informerade om planer på laddstationer för elbilar och elbussar.

Nytt elnät på kommunens mark ska upplåtas med rättigheter enligt regler som gäller mellan kommunen och PENAB. Om någon del av elnätet planeras på privat mark ska ledningsrätt upplåtas på samtliga delar av nätet på privat mark.

- Avtal ska ingås före fastighetsreglering och start av anläggningsarbete.
- Avtal upprättas enligt mall och beroende på vem som slutligen blir ägare av respektive markområde. Avtal för ledningsrätt på mark som slutligen ska ägas av tredje part ingås mellan kommunen och PENAB. Exploatören är biträdande genom undertecknande av avtal. Avtal för ledningsrätt på mark som redan ägs av tredje part ingås, med kommunens medverkan, mellan respektive fastighetsägare och PENAB.
- Någon ersättning för upplåtelse av ledningsrätt ska inte utgå eftersom hela det nya ledningsnätet tillkommer för försörjningen av exploateringsområdet.
- Inom planområdet finns det befintliga elnätskunder som ska ha leverans under hela utbyggnadsperioden. Denna del måste ingå i





2018-12-21

upphandlingen av Gata, VA och elnät. Kommunen eller exploitören ska bekosta alla tillfälliga ledningar för att upprätthålla driften.

Förutsättningen för transformatorstationens läge är att markområdet är permanent lättåtkomligt för last- och driftbilar. Markområdet måste även vara fritt från VA-ledningar etc.

Ström behövs redan vid byggstart och därmed behöver nätstationerna placeras ut och nytt nät läggs så tidigt som möjligt. Ett provisorium för byggström innebär onödiga kostnader.

Önskar att utbyggnad av elnät, inkl. hantering av befintliga ledningar, planeras och upphandlas tillsammans med gata, VA. Detta bör skrivas in i exploateringsavtalen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras. Yttrandet delges projektledningen för exploateringsprojektet.*

- 9 VATTENFALL Har inga elanläggningar kopplat till planområdet och har därför inget att erinra gällande planförslaget.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras.*

- 10 RENOVA Ställer sig frågande till om det ska vara hämtning av sopkärl vid varje enskild fastighet eller om det finns några gemensamhetslösningar? Det är viktigt att beakta att det inte får finnas några kanter i kärlets väg från hämtställe till sopbil.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Noteras. Vägbredder och radier i vägnätet har valts med tanke på att möjliggöra för renhållningsfordon att kunna angöra varje enskild fastighet. Detaljplanen hindrar inte gemensamhetslösningar, men det finns inga byggrätter avsedda för gemensamma sophus i småhusområdena. För flerbostadshusen planeras för gemensamhetslösningar.*

- 11 HÄRRYDA KOMMUN Har utpekade utvecklingsområden för bostäder vid Stora och Lilla Hålsjön söder om Nya Öjersjövägen i sin översiktsplan och ser därför positivt på utvecklingen av Öjersjö och tillkommande centrum. Viktigt med samordning mellan kommunerna för Öjersjös fortsatta utveckling med möjliga kopplingar söder ut. Positivt är även ambitionen att öka det hållbara resandet och således främja framkomligheten på Landvettervägen samt Mölnlyckemetot. Härryda kommun vill framhålla behovet av förbättrad kollektivtrafik mellan Partille och Mölnlycke. Ur kollektivtrafikhänseende framstår det som alltmer angeläget att även Härryda kommun inkluderas i samarbetet mellan Göteborg, Mölndal och Partille.

Den planerade utvecklingen i området ses som positivt då båda kommunerna ingår i en växande region där goda boendemiljöer, tillgång



2018-12-21

till grönområden samt effektiva kollektivtrafikförbindelser skapar attraktivitet och värden över kommungränsen.

Samhällsbyggnadskontorets  
kommentar

12 NATURSKYDDSS-  
FÖRENINGEN I PARTILLE

Stora förbättringar av bland annat vattenhanteringen infört i det nya förslaget. Stora förbättringar också ur omgivningssynpunkt.

Önskar en minskad exploatering på västra höjden genom dra tillbaka bebyggelsen något från ravinerna ner mot Kåsjön, klassade som "högt naturvärde". Samma klassning gäller för ravinen vid östra höjden där fem nya villor föreslås öster om vägen. Omfattningen av exploateringen, kommer att kraftigt påverka naturen. Omfattningen samt sättet att exploatera bör ses över. Hänvisar i övrigt till tidigare yttranden.

Samhällsbyggnadskontorets  
kommentar

*Planförslaget har förändrats successivt genom planprocessen för en bättre anpassning till naturvärdena inom planområdet. Förutom att bebyggelseområden och vägdragningar har anpassats i utbredning till naturvärden och terrängförhållanden så har gestaltungsprogrammet kompletterats med en text om naturanpassning.*

*Några ytterligare ändringar inför antagandet görs inte, förutom en mindre justering i den nordvästra delen av västra höjden, där en kommunal byggrätt har tagits bort och till största delen ersatts med allmän plats, NATUR. Istället utökas kvartersmarken något för en befintlig bostadsfastighet på västra höjden.*

*De fem tomterna på den östra sidan av östra höjden planeras sydväst om och fram till befintlig väg. Den risk för påverkan de innebär på naturvärdena utanför tomtmark begränsas genom att ingen utfyllnad, sprängning eller avverkning inom allmän plats NATUR tillåts enligt gestaltungsprogrammet. Naturmarken tillåts inte heller användas som etableringsområde, upplagsområde eller på annat sätt tas i anspråk vid utbyggnad. Eventuell utfyllnad, sprängning eller schaktning inom kvartersmark får inte heller utföras på ett sådant sätt att det påverkar allmän plats NATUR.*

13 MOSSVÄGENS  
SAMFÄLLIGHETS-  
FÖRENING

Vidhåller kravet på rondell vid den västra infarten till området samt att den bör flyttas något åt nordväst för att möjliggöra utökat bullerskydd. Nya Öjersjövägens sträckning väster om befintlig infart till Gökegård behöver rätas ut ytterligare. Dessa två åtgärder är högt prioriterade för att säkerställa trafikmiljön. Samfällighetsföreningen menar att vägens karaktär på den nämnda sträckan även har orsakat en olycka som inträffat under 2018.

Befintlig bebyggelse söder om Almas väg bör få samma förutsättningar gällande buller likt planerad bebyggelse norr om Nya Öjersjövägen. Därför vidhåller samfällighetsföreningen kravet på uppförande av bullerskydd söder om Nya Öjersjövägen mot Almas väg, vilket planförslaget möjliggör. Bullerskydd önskas även vid infarten mot Tjärnvägen från rondellen, där båda hörnen borde få bullerskydd likt norra



2018-12-21

infarten till rondellen. Den beväxta bullervallen, belägen mellan Mossvägens infart och nordost om rondellen vid Öjersjö Brunn, önskas bevaras. Detta bullerskydd behövs än mer i och med den planerade busshållplatsen på Nya Öjersjövägen.

Antalet parkeringsplatser vid mataffären anses underdimensionerat och önskas utredas på nytt. Det finns en oro att Almas väg och Mossvägen kommer att användas som parkeringsyta, hur tänker sig kommunen hantera ett sådant scenario?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*En rondell vid områdets västra utfart är av tekniska skäl inte möjlig att bygga på grund av för stora nivåskillnader. Kommunen avser därför att istället bygga om vägen förbi den aktuella korsningen med nya upphöjda refuger, smalare körfält och hastighetsdämpad gångpassage. Lösningen bedöms ge minst lika hög trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter som en cirkulationsplats.*

*Enligt den kapacitetsutredningen som tagits fram ligger belastningstalen långt under gränsvärdena för den trafikmängd som vägen och korsningen bedöms tåla. Behovet av en cirkulationsplats i korsningen kan därför inte motiveras med nuvarande utredningsunderlag.*

*En uträtning av vägen kan innebära att hastigheten på vägen ökar och kan därmed vara en olämplig åtgärd sett ur trafiksäkerhetssynpunkt. Utformningen av vägen ska ske enligt rådande byggstandard och med utgångspunkt i de funktionskrav som ställs i VGU, "Vägar och gators utformning". Vid projekteringen av vägen kommer siktförhållande, kurvradier och vägbredder etc. studeras närmare för att hitta en utformning av vägen som både är trafiksäker och förenlig med platsens förutsättningar.*

*Den illustrerade gabionmuren söder om Nya Öjersjövägen avses byggas, se kommentarer till yttrande 5 ovan. Bullerskydd vid infarten till Tjärnvägen har inte studerats under planarbetet. Det finns inga planer på att ta bort den befintliga bevuxna bullervallen söder om Nya Öjersjövägen i höjd med tillkommande busshållplats.*

*För att tillgodose parkeringsbehovet vid mataffären har ett avtal tecknats mellan matbutiken och Partillebo om ett samnyttjande av parkeringsplatser. En ny parkeringsyta planeras därför inom området Hägnekreken, öster om Öjersjövägen. Den nya parkeringen tillsammans med matbutikens parkering kommer att inrymma det antal platser som beräknats enligt parkeringstalen, dvs. 86 platser med en full utbyggnad av matbutiken.*

*Risken att fordon parkerar i närliggande områden bedöms vara liten. Om oönskade parkeringseffekter uppstår och bidrar till trafiksäkerhetsproblem finns möjlighet att vidta åtgärder genom att reglera parkeringstiderna.*



2018-12-21

Öjersjö 6:2 och 6:298, och därmed behålla gränsens läge sedan 1600-talet. Kommunen har uttalat att beakta detta i samråd med Lantmäteriet.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Fastighetsgränsens läge har inom närtid fastighetsbestämts i beslut från Lantmäteriet. Plankartan har anpassats till gällande juridiskt fastställda fastighetsgränser.*

*Fastighetsgränsen mellan Öjersjö 6:298 och bostadsfastigheten Öjersjö 2:25 överensstämmer i stort sett med läget för stengärdesgården. Det är längre norrut mellan Öjersjö 6:2 och Öjersjö 2:2, som fastighetsgränsen ser ut att avvika från stengärdsgårdens läge, som mest ca 3,5 meter. Öjersjö 2:2 planläggs här som allmän plats NATUR och stengärdesgården kan vara kvar i sitt läge.*

## 15 PRIVATPERSON

Motsätter sig föreslagen exploatering av Gökegård som istället bör vara ett friluft- och rekreationsområde. Om projektet genomförs kommer den vackra miljön för alltid tas bort på grund av kraftig exploatering driven av ekonomiska syften. Ett centrum med höghus smälter inte in bland en gård från 1800-talet vid Gökegårdsvägen samt en villa med ladugård och det äldsta huset i Öjersjö. Anser förslaget högst respektlöst. Här bör skogsområdet istället behållas för att skymta ny byggnation, ej bestående av höghus eller centrum.

Behovet av ett centrum och dess placering mitt i ett bostadsområde ifrågasätts. Allum och mataffären vid det befintliga Öjersjö centrum anses tillräckligt. Om ny mataffär behövs bör den ersätta affären i Öjersjö centrum eller placeras vid industriområdet i västra Öjersjö, i anslutning till Riksväg 40. Även den föreslagna återvinningsstationen bör flyttas västerut i Öjersjö, detta för att ha en station i var ände av Öjersjö.

Antalet bostäder i planförslaget tillsammans med utbyggnaden i Hossaberget anses inte genomtänkt och ger konsekvenser på en redan ohållbar trafiksituation i Öjersjö gällande hastighet, trafikmängd och buller. Planförslaget innebär en ökad trafikbelastning på Öjersjövägen och en otrygg trafikmiljö i ett tätbebyggt område med många barn. Den leder också till ökade bullervärden längs Öjersjövägen och Nya Öjersjövägen.

Motsätter sig den planerade infarten till Gökegård vid Öjersjö Brunnskolan samt att leda in mer trafik från Öjersjövägen till Gökegård och önskar att föreliggande planförslag avslås.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Kommunen bedömer att Öjersjö även efter tänkt exploatering kommer att utgöra en lantlig och naturskön miljö, även om den nya bebyggelsen får en högre exploateringsgrad.*

*Den trafikökning som detaljplanen väntas medföra bedöms inte leda till en överbelastning av vägsystemet i området. I den trafikutredning som tagits fram under 2017 genomfördes en kapacitanalys för att studera just trafikbelastningen. Av utredningen framgår att belastningstalen ligger långt under gränsvärdena för vad vägen och korsningarna bedöms tåla, även under rusningstrafik då antalet fordon på vägen är som störst. Analysen omfattar Öjersjövägen och Nya Öjersjövägen samt de korsningar som ansluter till planområdet. En ökad trafik i området*



2018-12-21

*betraktas som en naturlig följd av bostadsbyggande och Öjersjös utveckling.*

*I samband med utbyggnaden i Gökegård avser kommunen att bygga om och anpassa den befintliga trafikmiljön. Lägre föreskriven hastighet, hastighetssäkrat övergångsställe, trafiksäker stopphållplats för busstrafiken, kompletterande belysning och skyltning är exempel på åtgärder som kommunen avser att arbeta vidare med i samband med detaljprojekteringen av området.*

*Kommunens bedömning är att ett nytt centrum i Gökegård bidrar till att stärka området som helhet med ökat underlag för lokal service, kollektivtrafik och sociala mötesplatser. Byggnationen möjliggör också en utveckling av trafikmiljön i närområdet med åtgärder som stärker tillgängligheten och trafiksäkerheten för samtliga trafikantgrupper. Genom att mataffären och återvinningsstationen placeras där boendetätheten är som högst, nära skola, förskola och kollektivtrafik-hållplats gör att fler invånare har möjlighet att välja bort bilen för hämtning, lämning, matinköp etc.*

*Kommunens nuvarande bedömning är att vägens trafikbuller kommer att ligga inom acceptabla nivåer utmed aktuell sträcka.*

## 16 PRIVATPERSON

Vidhåller kritik mot föreslagen exploatering och den ohållbara trafiksituation det medför. Framst gäller det rondellen vid Öjersjö brunn och de planerade infarterna till Gökegård och centrumet, men även generellt för Nya Öjersjövägen. Det finns en oro för barnens säkerhet till skolan, via rondellen, samt gällande tillgänglighet och buller. Trafik från rondellen behöver göra en vänstersväng från Öjersjövägen in till Gökegård och centrumet, vilket i rusningstrafik och med mötande trafik på Öjersjövägen, riskerar köbildning kring rondellen.

Ifrågasätter bedömningen av andelen människor som kommer att gå, cykla eller åka buss till centrumet utan tror snarare att fler tar bilen hit i samband med att barnen hämtas och lämnas på skolan. Även antalet barn som kommer att gå via tunneln vid Äventyret till skolan är överskattat. Istället för denna omväg lär det bli mer attraktivt att ta sig över vid rondellen mot Öjersjö Brunn.

Det reviderade planförslaget som nu föreligger anses inte ha löst identifierade problem. Placeringen av centrumet samt infarterna till området behöver omvärderas. Genom att föreslå ett nytt läge i området för centrumet kan ekarna väster om Öjersjövägen bevaras, och därmed vara ett naturskönt skydd för den äldre bebyggelsen öster om vägen. Kommunen har tidigare ställt krav på utformningen för bebyggelse öster om vägen för anpassning till den äldre bebyggelsen. Planförslagets bebyggelse i centrum går inte i linje med detta, snarare borde ekarna väster om Öjersjövägen bevaras.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*I den trafikutredning som tagits fram under 2017 genomfördes en kapacitetanalys för att studera just trafikbelastningen. Av utredningen framgår att belastningstalen ligger långt under gränsvärdena för vad vägen och korsningarna bedöms tåla, även under rusningstrafik då antalet*



2018-12-21

*fordon på vägen är som störst. I analysen har cirkulationsplatsen vid Öjersjö Brunn studerats samt de svängrörelser som trafiken väntas göra i korsningen samt vid infarten till Gökegård Centrum. Det finns inget i dessa analyser som tyder på att korsningen kommer att bli överbelastad till följd av den vänstersvängande trafiken då trafikflödena är så pass låga. Däremot kommer trafiksituationen att upplevas som mer intensiv under rusningstider som normalt uppstår under ca 10-15 minuter på morgon och eftermiddagen. Detaljutformningen av korsningen kommer att studeras vidare under projekteringen. Kommunen avser att undersöka om det av trafiksäkerhetsskäl finns behov av ett vänstersvängfält vid infarten till Gökegård Centrum.*

*Hänvisar även till svar från tidigare granskningsutlåtande: I samband med utbyggnaden i Gökegård avser kommunen att bygga om och anpassa den befintliga korsningen mellan Nya Öjersjövägen och Öjersjövägen. Lägre föreskriven hastighet, hastighetssäkrat övergångsställe, trafiksäker stopphållplats för busstrafiken, kompletterande belysning och skyltning samt förbättrade siktförhållanden är exempel på åtgärder som kommunen avser att arbeta vidare med i samband med detaljprojekteringen av området.*

*Ett större antal barn i området medför att uppmärksamheten hos bilisterna ökar när det finns en förväntan om korsande barn i området, vilket som regel betyder att trafiksäkerheten ökar för denna trafikantgrupp. Barns skolvägar är ett högt prioriterat område i kommunens trafiksäkerhetsarbete. Nödvändiga åtgärder som krävs för att säkerställa trafiksäkerheten för barn och oskyddade trafikanter i området kommer att vidtas.*

*Kommunen är medveten om att bilinnehav och andelen bilresor är högt i kommundelen, med negativa konsekvenser för både trafiksäkerheten, boendemiljön och människors hälsa och klimat. Kommunens strävan är därför att öka andelen hållbara resor till fots, med cykel och kollektivtrafik. Omställningen av trafiksystemet är dock ett långsiktigt arbete som bygger på att planeringen är målstyrd och inte enbart bygger på dagens resebeteende. Därför vill vi prioritera åtgärder i trafiksystemet som underlättar för hållbart resande i första hand.*

*Angående placeringen av centrum se svar till yttrande 15 ovan. Angående anpassningen av bebyggelsen i centrum till den äldre bebyggelsen, se svar till yttrande 28 nedan.*

17 PRIVATPERSON

*Ifrågasätter behovet och placeringen av ett centrum mitt i ett bostadsområde, samt att det inte passar in med den äldre bebyggelsen. Ökad trafik på Öjersjövägen påverkar buller och trafiksäkerhet negativt. Motsätter sig planförslaget, tas ej hänsyn till befintliga boende och naturvärden.*

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Se svar till yttrande 15, 16 och 28.*



2018-12-21

18 PRIVATPERSON

Planförslaget brister, likt Öjersjö i stort, vad gäller anlagda lek- och aktivitetsytor för barn. Aktivitetspark är borttaget ur planen samt att naturlekplats enbart beskrivs möjlig att anläggas.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Naturlekplatsen ska byggas. Texterna om naturlekplatsen i planbeskrivning och gestaltungsprogram har reviderats för att tydliggöra detta. Kostnaderna för naturlekplatsen finns med i den finansieringskalkyl som tagits fram för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.*

*Exploatörerna i området avser inleda en dialogprocess kring utformningen av naturlekplatsen kring årsskiftet. Dialog kommer att sökas med en utvald grupp boende i Öjersjö och som använder naturen i området idag, exempelvis skolbarn.*

*Topografen behöver utredas ytterligare under projekteringskedet för att säkerställa tillgängligheten till naturlekplatsen.*

*Aktivitetsparken är borttagen ur planförslaget eftersom platsen under planarbetets gång visat sig rymma en fornlämning samt höga naturvärden.*

*Förutom naturlekplatsen erbjuder naturen i och runt omkring planområdet ej anlagda lekmöjligheter.*

19 PRIVATPERSON

Önskar reducering av prickmark på fastighet Öjersjö 2:23 likt närliggande fastigheter. Vändplanen borde flyttas fram förbi sista fastigheten, för att indikera på en mer naturlig fortsättning ner mot Kåsjön. Ifrågasätter den obebyggda grönytan mellan fastigheterna, dagvattnet borde kunna lösas på annat sätt än att rinna just där. Anser att andelen prickmark på Öjersjö 2:20 är omotiverat samt att fastigheten bör kunna ha två olika byggnadshöjder, likt Öjersjö 2:17, då markens höjd varierar inom fastigheten. Även på intilliggande ytor möjliggörs högre nockhöjd, önskar 7,5m på Öjersjö 2:20 likt Öjersjö 2:17.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Prickmarken inom fastigheten 2:23 har reducerats något i syfte att kunna möjliggöra en något enklare inplacering av ny byggnad på tomten.*

*Vändplanen på vägen väster om östra höjden kommer inte att flyttas förbi sista fastigheten eftersom det innebär ett onödigt ingrepp i naturen. Möjligheten att ta sig förbi sista fastigheten till fots för att ta sig ner till Kåsjön finns då marken planläggs som allmän plats NATUR. Även den obebyggda grönytan mellan fastigheterna innebär ett möjligt stråk ut i naturen.*

*Prickmarken har justerats inom Öjersjö 2:20 och byggnadshöjden på den östra delen av fastigheten Öjersjö 2:20 har höjts i enlighet med yttrandet.*

20 PRIVATPERSON

Instämmer med yttrandet ovan.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Se svar till yttrande 19.*



21 PRIVATPERSON

Positivt att bebyggelsen vid höjderna har minskat i planförslaget, dock negativt att flerbostadshusen i södra delen istället har blivit högre samt att exploatering av naturområden längre bort ifrån befintlig bebyggelse kvarstår. Område 3 med högt naturvärde kommer delvis påverkas enligt planförslaget, samtidigt föreslås inte längre någon exploatering på områden med naturvärde klass 2.

Motsätter sig exploatering inom den sekundära skyddszonen för att säkerställa god kemisk vattenkvalitet i Kåsjön. Förorenat dagvatten från p-platser som utan att filtreras översilas på kommunens mark riskerar att försämra vattenkvaliteten i Kåsjön. Hur säkerställs det att förorenat dagvatten, pga. felaktig användning av kemikalier, inte påverkar Kåsjön? Ex. förbud mot tvätt av bil och fasad eller ej tösalt på egen fastighet. Rekommendationen i dagvattenutredningen, att med tösalt förorenad snö ska förslas bort, måste vara ett krav alternativt förbud mot saltning med tösalt. Kommunen bör förbjuda byggmaterial som kan leda till föroreningar i dagvattnet.

Ifrågasätter om den tillkommande trafiken från Hossaberget varit med i beräkningen av trafik på Nya Öjersjövägen. 3100 tillkommande fordonsrörelser/dygn, gentemot dagens 5000, anses vara en för stor trafikökning. Landvettervägens påverkan anses underskattad och förbättrings- och trimningsåtgärderna ifrågasätts vad gäller om trafikökningen som Hossaberget och Gökegård genererar har beaktats. Detta med tanke på att Landvettervägen redan idag är hårt ansatt.

Det behövs en gångtunnel under rondellen vid Öjersjö Brunn för de nya eleverna från Gökegård. Befintlig tunnel öster om skolan bedöms i planbeskrivning komma att användas, men då gångvägen förlängs med flera 100 meter kommer den troligtvis användas mindre. Busstureorna måste utökas, redan utifrån dagens situation, men framförallt med tanke på inflyttningen till Hossaberget och sedan Gökegård.

1,3 p-platser/bostad är för lågt med tanke på pendling till jobb och barnfamiljers behov. För att undvika parkering på Mossvägen önskas skyltning och kontroller som förbjuder parkering av ej behöriga fordon. Samma sak gäller vid infarten till Mossvägen för att förhindra parkering av centrumbesökare, då parkeringen för handel i centrum är alldeles för få. Risk att folk storhandlar i andra större mataffärer med goda parkeringsmöjligheter och enbart mindre inköp sker i Gökegård centrum.

Krav på bullerskydd söder om Nya Öjersjövägen samt att ej ta ner träd eller bortschaktning av vallmassor från befintliga vallar mellan Nya Öjersjövägen och Almas väg. Hur ska buller från parkeringen och återvinningsstationen i centrum hanteras gentemot de närboende? Detta är inte med i bullerberäkningen.

Höghus i centrum anses kunna bli max 7 våningar vilket anses vara för högt, ej anpassat till befintlig bebyggelsekaraktär och kulturmiljön. Ett höghus på 7 våningar uppe på kullen skulle innebära insyn, från de övre våningarna, på fastigheterna Öjersjö 4:96 och Öjersjö 4:97. Centrumdelen behöver ses över vad gäller hushöjderna, reducering av våningsantal och





2018-12-21

takhöjd. Alternativt att förskjuta centrum längre in i Gökegårdsområdet. Även hushöjderna för bebyggelsen norr om Bygatan behöver ses över. Här medger plankartan 6 våningar, inkl. en takvåning, vilket strider mot hänvisningarna om våningsantal i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet. Det är för högt och ej anpassat till befintlig kulturmiljö och bebyggelse.

Exploateringen har minskat i områdets norra del pga. den känsliga naturen och har istället ökat i södra delen för att fortsatt möjliggöra 500 bostäder samt att bibehålla projektets ekonomi. Konsekvensen blir att de redan boende får stå ut med ökad trafik och buller, insyn, parkerade bilar samt påverkade friluftsområden. Områdets förutsättningar tillsammans med tillkommande exploatering berör: värdefulla naturområden, närhet till vattentäkten, påverkan av ökat transportbehov, ökat buller för omgivningen pga. trafikökning och aktivitet i Centrum, parkering i områden utanför Gökegård, tillkommande insyn, Öjersjöes naturnära och lantliga karaktär påverkas negativt, behövs fler p-platser för en attraktiv mataffär i Öjersjö och 350-400 bostäder anses mer rimligt. Planförslaget behöver revideras gällande bebyggelsens omfattning för att gagna både tillkommande och befintliga boende.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Allt dagvatten från p-platser skall gå genom oljeavskiljare innan det översilas på kommunens mark. Antingen genom egen oljeavskiljare eller genom att ledas till oljeavskiljare för vägvatten genom ledningar för vägvatten. Mer information om detta finns i dagvattenutredningen.*

*Enligt miljöbalken får man inte släppa ut orenat avloppsvatten. Detta innebär att tvättning av bil direkt på gata eller uppfart inte är lämpligt. Tvättning av bil är alltså inte förbjudet men att släppa ut orenat avloppsvatten är förbjudet. Dagvattenutredningen rekommenderar användning av sand istället för salt även inom sekundär skyddszon. Mer information om detta finns i dagvattenutredningen.*

*Dagvattenutredningen avråder användandet av salt inom detta område för såväl kommunala vägar som inom privata fastigheter. Kommunen avser att inte använda salt inom området.*

*I dagvattenutredningen beskrivs materialval som inte bör användas inom området. Skyddsföreskrifterna för Kåsjöns ytvattentäkt ska följas.*

*Bebyggelseplanerna i Gökegård kommer att medföra en förhållandevis stor trafikökning på Nya Öjersjövägen och detta kommer också att bli märkbart för både boende och resenärer i stråket. Dock är inte trafikflödena så höga att det kommer att leda till framkomlighetsproblem. Omkring 8000 fordon per dygn är att betrakta som ett acceptabelt flöde för en länk i huvudvägnätet. Motsvarande trafikflöden eller högre återfinns på en stor del av kommunens vägar och gator med liknande karaktär. En bedömning av trafikpåverkan på Landvettervägen och Partillemotet har redovisats och godkänts av Trafikverket. Åtgärder för att öka trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten på Landvettervägen planeras av Trafikverket och väntas börja byggas inom den närmaste femårsperioden. Trafikverkets åtgärdsplanering utgår ifrån den förväntade trafikmängden år 2040.*



2018-12-21

*I samband med byggnationen av Gökegård planeras genomgripande förändringar av Nya Öjersjövägen i höjd med planområdet som syftar till att förbättra trafiksäkerheten och tryggheten och som samtidigt överensstämmer med ambitionen om att skapa ett lokalt centrum. Korsningen mellan Gökegård och Öjersjö Brunn utgör en skolväg och behöver utformas med stor hänsyn till barn och oskyddade trafikanter. Gångtunnlar byggs i första hand vid större trafikleder där hastigheterna och trafikflödena är högre. Kommunens ambition är att planera för en annan trafikutformning där vägsektionen är smalare, hastigheten lägre och där biltrafikens dominans är mindre. I denna miljö utgör oskyddade trafikanter tillsammans med kollektivtrafik de prioriterade trafikantgrupperna. Utformningen överensstämmer med ambitionen om att skapa trygga, sociala mötesplatser och stråk med goda förutsättningar för ett nytt lokalt centrum.*

*Parkeringsbehovet för bostäder är beräknade med stöd i kommunens beslutade parkeringstal. Parkeringstalet för rad-, par- och kedjehus är reducerat till 1,3 platser per bostad, dels för att bättre överensstämmer med parkeringsefterfrågan för den aktuella bebyggelsestypen, dels för att påverka bilinnehav och valet av färdmedel. Ett högre antal parkeringsplatser alstrar mer trafikrörelser i området vilket medför en försämrad boendemiljö, hälsa och trafiksäkerhet. I samband med en förändrad boendesituation såsom en flytt innebär är människor mer benägna att förändra sitt resebeteende och bilinnehav.*

*Se även svar till yttrande 13 avseende parkering för matbutiken.*

*En förtätning i Gökegård kommer att skapa goda förutsättningar för utökad kollektivtrafik med flera linjer och högre turtäthet. En utveckling av kollektivtrafiken är av stor betydelse för att tillgodose såväl lokala som regionala och nationella mål om en hållbar samhällsutveckling.*

*Se svar under yttrande 5 ovan avseende bullerskydd söder om Nya Öjersjövägen. Det finns inga planer på att ta bort befintliga vallar mellan Nya Öjersjövägen och Almas väg. Buller från parkeringen och från återvinningsstationen har inte bedömts utgöra en sådan störning att det varit nödvändigt att utreda.*

*Den högsta byggnadskroppen i centrum tillåts bli 6 våningar hög, varav den sjätte ryms delvis under taket. Bebyggelsen trappas ner mot befintlig bebyggelse. Centrums placering är noga utvald i området för sitt läge med närhet till infart och skolor.*

*Det stämmer inte att plankartan medger 6 våningar mot Bygatan. Bebyggelsen norr om Bygatan regleras med en nockhöjd samt takvinkel. Det tillsammans med att marken sluttar något gör att nockhöjden satts till 18 meter, vilket alltså ska motsvara den bebyggelse som visas i gestaltningsprogrammet.*

*Att bygga 500 bostäder och en matbutik och litet centrum i ett idag närmast oexploaterat område kommer innebära en förändring för omkringboende. Påverkan när det gäller trafik, buller, natur- och rekreationsvärden har utretts genom planprocessen och förändringar av*



2018-12-21

*planförslaget har gjorts för att minska den. Stor insats har gjorts för att minimera risken för påverkan på vattentäkten.*

*Kommunen har bedömt att planförslaget inte innebär någon risk för insyn.*

22 PRIVATPERSON

Kritik mot kommunens information gentemot kommuninvånare. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer på det förra yttrandet stämmer ej. I kallelsen till informationsmötet 2012-10-03 stod det att detaljplanen skulle följa bostadsbyggnadsprogrammet, vilket kommunen senare gick emot genom att planera bebyggelse på västra höjden. Information om detta kom först vid planarbetets start 2012. Dessutom var ÖP2035 ute på granskning hela fem år senare. Hur gjordes avvägningen att exploatera västra höjden med sina höga naturvärden? Ytan runt fastigheten Öjersjö 2:17 är maximalt exploaterad enligt planförslaget, vilket går emot tidigare planer och program. Föreslår att angränsande fastigheter runt om Öjersjö 2:17 tas bort, enligt bilaga 1 till yttrandet.

Omständigheterna som föregått förslaget till detaljplan försvårat för möjligheten att stycka av fastigheten Öjersjö 2:17. Som kompensation önskas att kommunen överlåter mark för att möjliggöra avstyckning av fastigheten, max 2 våningar tillåts då marken är lägre än omkringliggande ytor, ytan där byggnad får uppföras ska vara rektangulär för att förenkla utformningen av byggnaden samt reglering av fastighetsgräns, enligt bilaga 2 till yttrandet.

Vidare föreslås att den befintliga fastigheten får en ökad byggnadsyta till 240 m<sup>2</sup> samt att planbestämmelsen "v<sub>1</sub>" tas bort då den befintliga komplementbyggnaden har en nockhöjd över 4m.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Västra höjdens topografiska läge och koppling till övriga området gör den relativt lätt att bebygga. Det finns ett allmänt intresse av att bygga bostäder och Öjersjö är en populär del av kommunen där många vill bo. Exploateringen av västra höjden påbörjades i någon mån redan i och med bygglov för permanentboende beviljades för aktuell fastighet samt att kommunen förvärvade fastigheten Öjersjö 2:16.*

*En byggrätt norr om yttrandens har inför antagande tagits bort ur planförslaget och till största delen ersatts med allmän plats, NATUR. Övriga föreslagna fastigheter ligger kvar.*

*I detaljplanen medges en avstyckning och mark erbjuds köpas till för att få tillfart till denna. Den nya byggnaden ges en nockhöjd om två våningar, 7,5 meter i enlighet med yttrandet. Byggrätten utökas också västerut med 2 meter för att möjliggöra en lättare inplacering av huvudbyggnad. Byggrätt och kvartersmark utökas också något åt söder och norr inför antagande. Tillåten byggnadsarea utökas till sammanlagt 230 kvm för den östra delen av fastigheten och befintlig komplementbyggnad görs planenlig genom att nockhöjden 7,5 meter tillåts för den.*

23 PRIVATPERSON

Trafiksituationen på Öjersjövägen riskerar att förvärras än mer med den tilltänkta bebyggelsen vad gäller ökad trafikmängd och hastigheter. Finns en oro främst för barnfamiljer. Har projektets trafikpåverkan uppskattats?



2018-12-21

Finns det planerade åtgärder för hantering av ökad trafik? Villaområdet önskas behålla sin relativt lugna karaktär och inte få en högtrafikerad genomfartsväg.

Planförslaget innefattar höghus på 5-6 våningar, en höjning från tidigare förslag, vilket är oacceptabelt med tanke på viljan att bevara Öjersjös kärnvärden. Områdets karaktär och närheten till natur och friluftsliv påverkas negativt av planerad exploatering.

Ifrågasätter behovet av ett centrum och en mataffär då Storegårds centrum har haft problem inbrott och mataffären har gått dåligt samt att många fortfarande handlar i Landvetter, Allum eller Sävedalen. Förslaget centrum anses ej vara befogat och riskerar att enbart bli ett tillhåll för sysslösa ungdomar.

Har förståelse för utbyggnad av området, men överdriv inte förtätningen samt behåll ett tryggt och lugnt Öjersjö.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Se svar under yttrande 15.*

24 PRIVATPERSON

Går det att möjliggöra tre byggrätter på södra delen av fastigheten Öjersjö 2:5 med sammanhängande radhus/kedjehus? Önskar att nockhöjden för den ensamma byggrätten väster om Öjersjö 2:5 sänks till 7,5m.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar *Beaktas. Nockhöjden för den ensamma byggrätten väster om Öjersjö 2:5 har sänkts enligt förslaget. Planförslaget medger radhus i den södra delen av fastigheten Öjersjö 2:5.*

25 PRIVATPERSON

Saknar kommentarer från samhällsbyggnadskontoret på tidigare lämnade synpunkter, bl.a. att stengårdsgården längs Mossvägens förlängning norrut ska vara biotopskyddad, trafikanalysen av befintlig trafik bör kompletteras med trafiken från Hossaberget, parkeringsnorm som inte följs riskerar att bidra till parkering på kringliggande gator, grönt gångstråk mellan Mossvägen och Kåsjön.

6 våningar är oacceptabelt, högst 4 våningar i centrum och övriga delar samt en byggnadshöjd på max 15m i planen, enligt bilagor till yttrandet. Trots framförda synpunkter har en ökning till 3 våningar möjliggjorts för radhusen mot befintlig äldre bebyggelse. Ingen solstudie har gjorts.

Mataffären behöver skämmas av visuellt gentemot Nya Öjersjövägen, vilket behöver förtydligas i planen för att minska risken att fula miljöer skapas. Anordning för avfallshantering bör beskrivas i planen för att undvika baksidor som ger ett skräpigt intryck. Ljussatt skyltning gentemot Nya Öjersjövägen behöver regleras för att inte störa de närboende.

Bullerskyddet söder om Nya Öjersjövägen behöver kompletteras ytterligare öster ut samt att bullerskyddet kring södra delen av rondellen, mot Öjersjö brunn, kompletteras, enligt bilaga till yttrandet. Den befintliga



2018-12-21

bullervallen mellan Almas väg och busshållplatsen behåller sin storlek och vegetation genom ett säkerställande i planen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Kommunen har inte bedömt stengärdesgården i Mossvägens förlängning norrut vara biotopskyddad. Största delen av stengärdesgården ligger inom mark planlagd som allmän plats, PARK respektive NATUR och kommer att bevaras.*

*Trafikutredningen omfattar endast närområdet till Gökegård samt de korsningar som får en direkt påverkan av tillkommande trafik. Därutöver finns ett flertal planerade och pågående bostadsprojekt i kommunen som kommer att medföra en succesiv trafikökning i hela det kommunala vägsystemet. Kommunens bedömning, med stöd av trafikanalyserna, är att kapaciteten på Öjersjövägen är god, även med en utbyggnad av Hossaberget och Gökegård. Av analyserna framgår att belastningstalen ligger långt under gränsvärdena för vad vägen och korsningarna bedöms tåla, även under rusningstrafik då antalet fordon på vägen är som störst. Byggnationen vid Hossaberget uppskattas tillföra omkring 75 fordon/timme i rusningstrafik förbi Gökegård. Denna tillförsel bedöms inte leda till någon överbelastning av korsningarna.*

*I sammanhanget bör också noteras att det i dagsläget förekommer byggtrafik på Nya Öjersjövägen vilken ofta upplevs som extra störande. Denna trafik innebär en överskattnig av dagens trafikflöden.*

*För svar gällande parkering, se kommentarer till yttrande 13 ovan.*

*Det finns möjlighet att röra sig i naturmark nästan ända från Mossvägen till Kåsjön. Första sträckan fram till bygatan är asfalterad huvudgata samt GC-väg. Naturvärden och fornlämning hindrar något anlagt gångstråk, utan rörelsen sker på upptrampade stigar.*

*Kommunen har inte bedömt att tillkommande bebyggelse skuggar befintlig och någon solstudie har av den anledningen inte tagits fram. Solvärden för lägenheterna i tillkommande bebyggelse bevakas i bygglovet. Förutsättningarna för att alla lägenheter ska få tillgång till direkt solljus bedöms vara goda.*

*Se även kommentarer till yttrande 28 nedan angående utformning av centrum.*

*Det framgår av gestaltningsprogrammet att avskärmningen av mataffärens lastzon behöver gestaltas på ett sätt som minskar intrycket av baksida. Trygghetsaspekten ska beaktas. Även skyltningen behöver gestaltas på ett genomtänkt sätt och risk för störande belysning beaktas. Vid utformning av skyltar gäller Partille kommuns skyltpolicy. Frågorna hanteras i bygglovsskedet. Återvinningsstationen utformas enligt gällande standard.*

*Se svar till yttrande 5 ovan avseende bullerskydd söder om Nya Öjersjövägen. Det finns inga planer på att ta bort befintliga vallar mellan Nya Öjersjövägen och Almas väg.*



2018-12-21

26 PRIVATPERSON

Motsäger sig projektet tills det finns en detaljplan för vägnätet. Orimligt att Öjersjövägen fortsatt ska vara genomfartsväg då det redan idag är för hög belastning, hastigheterna överskrids, begränsade trottoarer samt att övergångsställen saknas vid flera korsningar. Vägnätet måste ses över då området ska utökas för att uppnå en säker trafikmiljö, främst för barnen som går och cyklar här.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Nya Öjersjövägen klassas som en genomfartsgata och har en funktion att samla upp och fördela trafik inom Öjersjöområdet. I dagsläget finns dock inget motiv till att prioritera hög framkomlighet för biltrafik i stråket. Kommunen avser därför att verka för en lägre föreskriven hastighet och minskad andel biltrafik. En viss andel av trafiken på Nya Öjersjövägen antas vara regional genomfartstrafik som inte har sin start- eller målpunkt i området. Kommunens målsättning är att styra denna genomfartstrafik till andra vägförbindelser, i första hand via Väg 40, Landvettervägen och Bårhultsmotet. Det innebär att vägen även fortsättningsvis kommer att utformas och anpassas för lokal trafik med begränsningar vad gäller hastighet. Cirkulationsplatser, fartdämpande gupp, hastighetspåminnare och timglashållplatser är exempel på sådana hastighetsdämpande åtgärder.*

*Se även svar under yttrande 21.*

27 PRIVATPERSON

Rondell/utfart vid Tjärnvägen/Nya Öjersjövägen bör flyttas längre västerut för att få bättre sikt vid utfarten till Nya Öjersjövägen, det är idag en för djup kurva gentemot bullerplanket. När det är snö och is på vägen är det extra problematiskt då man behöver ta fart ut på Nya Öjersjövägen och därmed har ännu svårare att se andra fordon. Bullerberäkningen behöver kompletteras med påverkan för hastigheterna på Tjärnvägen eftersom områdets utbyggnad bidrar till ökad trafik. Hur ska detta lösas? Ifrågasätter ett nytt centrum och därmed ökad trafik då det redan finns ett centrum att utveckla.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Detaljutförningen av korsningen vid Tjärnvägen kommer att studeras närmare i samband med projekteringen. Utförningen av vägen ska ske enligt rådande byggstandard och med utgångspunkt i de funktionskrav som ställs i VGU, "Vägar och gators utformning". Vid projekteringen av vägen kommer siktförhållande, kurvradier och vägbredder etc. studeras närmare för att hitta en utformning av vägen som både är trafiksäker och förenlig med platsens förutsättningar.*

*Bullerutredningen har genomförts med prognosår 2040. Trafikökningen i och med en utbyggnad av området finns med i prognoserna. Beräkningarna visar att bullernivåerna för befintlig bebyggelse söder om Nya Öjersjövägen ligger under gränsvärdet.*

*Etableringen av en ny centrumfunktion med lokal service har bättre förutsättningar att fungera i ett tätbebyggt område där underlaget är större. Stora delar av befintlig och tillkommande bebyggelse hamnar inom gång- och cykelavstånd till mataffären vilket bidrar till minskat transportbehov totalt sett för området.*



28 PRIVATPERSON

Utformningen av centrumet har inte anpassats tillräckligt till den äldre bebyggelsen i öster. Trafiksituationen kommer att förvärras med två stora skolor, centrum, handel, boende, pendlare och samtliga ska passera genom rondellen vid Öjersjö brunn. Därför behöver den redan idag ansträngda trafiksituationen beaktas.

Samhällsbyggnadskontoret har kommenterat tidigare yttrande angående utformningen av centrumet och kommunens ambition anses kunna bibehållas även om centrumet flyttas 150m västerut. Detta ses inte som ett hinder för gående och cyklister utan snarare vara en fördel med tanke på viljan i projektet att främja hälsa.

Utformningen har försämrats sedan tidigare förslag daterat 2014-01-28, enligt bilaga till yttrandet, där tyngdpunkten för centrumdelen var strax väster om infarten till Mossområdet. Nu har centrumet flyttats närmare Öjersjös äldsta del igen.

Öjersjös högsta byggnader föreslås placering precis intill Öjersjös äldsta bebyggelse och dessutom på en av Partilles högsta, bebyggda punkter. Vid framtagandet av planförslaget har den befintliga miljön, som centrumbebyggelsen ska ansluta till, inte beaktats tillräckligt. Stora kontraster uppstår när femvåningshus möter bebyggelse från mitten av 1700-talet. Bebyggelsen i öster behöver sänkas ytterligare i planen, den nedtrappning som har gjorts anses ej vara tillräcklig. Centrumet önskas flyttas mot väster och att höjden minskas.

Den totala volymen bostäder påverkas inte av att flytta centrumet västerut och att motsvarande planerade byggnationer flyttas till centrumets tidigare plats i öster. Att bygga en anpassad 1,5 – 2 plans bebyggelse på Kroken, som den östra delen kallas, skulle inte på samma sätt skapa den stora kontrasten som föreligger i planförslaget. Dessutom skulle alla köpare av fastigheter i Gökegård vara medvetna om och därmed acceptera placeringen av centrum då respektive avtal tecknas. Dagens placering av centrum skapar stor frustration bland boende i närområdet.

Planförslaget innebär att rondellen vid Öjersjö Brunn samt ca 50m redan hårt trafikerad 30-väg ska lösa: genomfartstrafik i öst-västlig/väst-östlig riktning, trafik till Öjersjö Brunn och ny skola i Hägnekreken för ca 450 respektive 600 elever, trafik från ca 50% av de boende i gamla Öjersjö och ca 50% av de tillkommande boende samt trafik till centrumet. Detta kommer att ge en orimlig trafikbelastning på ett mycket begränsat område och för alla trafikanter, men framförallt blir det en osäker miljö för de ca 1000 barn som kommer att passera här.

En rondell föreslås vid avfarten till Mossområdet för att direkt leda in trafiken till Gökegård och centrumet, och således avlasta Mossområdet. Ytterligare en rondell skulle sänka hastigheterna och förflytta en stor del av pendlingstrafiken till det nya Bårhultsmotet, vilket skulle gynna Öjersjöborna.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Yttrandet refereras det till en skiss daterad 2014-01-28 som inte tagits fram av kommunen. Tyngdpunkten av centrum har under planprocessen aldrig legat strax väster om infarten till Mossområdet.*



2018-12-21

*Kommunen bedömer att tillkommande bebyggelse inte kommer i konflikt med befintlig äldre bebyggelse öster om planområdet. En anpassning av volym har tidigare skett genom en trappning av höjden på bebyggelsen i centrum. Tillkommande bebyggelse utgör kontraster mot befintlig, men avståndet och trappningen bedöms som tillräckligt.*

*Befintlig växtlighet med bland annat ekar väster om Gökegårdsvägen inom det som planläggs som centrumområde kommer inte att bevaras. Ekarnas läge kommer i konflikt med föreslagna byggrätter och kommunen bedömer inte att värdet av ekarna väger tyngre än möjligheten till utveckling med fler bostäder i centrumområdet. För att ändå uppnå en grön inramning av centrum har byggrätten förlagts som närmast 8 meter från allmän plats vid Öjersjövägen. Inom det området är exploatören förbunden i avtal att plantera en trädrad utmed Öjersjövägen. Norr om infarten till Gökegårdsvägen överförs ett mindre område som tidigare föreslagits som kvartersmark B – bostäder till allmän plats, PARK och här kommer kommunen att plantera träd. Illustrationskartan har uppdaterats med ovanstående.*

*Se svar under punkt 15 och 16 avseende trafikfrågor samt centrums placering. Den direkta närheten mellan skolor, mataffär och busshållplats är viktig för att uppnå den målsättning kommunen har om att fler ska välja bort bilen för hämtning, lämning, matinköp etc.*

## 29 PRIVATPERSON

Har, sedan processen började, hänvisat till fördelen med att inte ha någon passerande trafik vid fastigheten Öjersjö 2:19. Den planerade vägen inkräktar på friheten och är en stor kontrast mot när fastigheten köptes 2010, därför önskas vägen dras längre ifrån fastigheten.

Den prickade marken i nordost och nordväst bör minskas till max 4,5m.

Byggnaden har anpassats till garagets möjliga placering och därmed önskas fastighetsgränsen flyttas enligt bilaga 1, för att bättre möjliggöra tillträde till garaget. Dessutom bör kommunen/byggherren stå för kostnaden av tillfartsvägen eftersom planförslaget innebär en längre tillfartsväg till det tänkta garaget.

Grönområdet på östra höjden ses som positivt men tillgängligheten till området behöver förbättras, den ensamma nordvästra fastigheten begränsar tillgängligheten. Det tas för stor hänsyn till exploatörens vilja att skapa maximalt med byggrätter samt att fastigheten riskerar att synas från sjön. Genom att ta bort fastigheten, tillgängliggörs grönområdet för alla boende.

Pga. av planförslaget och den biltrafik som tillkommer gör att behovet av att inhägna tomten, för barn och hundar, nu uppstått. Kommunen/byggherren förutsätts stå för kostnaderna av detta.

Planförslaget redovisar ingen tillfart till fastigheten samt garagen på fastighet 2:19 och tillkommande avstyckad tomt, utan att mark läggs till.





2018-12-21

Kommunen har ännu inte återkopplat med en plankarta som visar på möjligheten att stycka av fastigheten till tre, detta efter konversation där fastighetsägarna visat intresse för styckningen som kommunen informerade om. Marken som ev. tillskrivs fastigheten medför ytterligare kostnader i form av kommunala avgifter, därmed bör fastigheten kunna styckas i tre fastigheter.

Kritik mot att kommunen/byggherren missade att informera om att detaljplanen var klar för granskning. Istället nådde informationen fram via Partille tidning varefter kommunen fick kontaktas på egen hand för mer information och ett möte.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Vägen som anläggs på östra höjden byggs för att förse boende inom området med en mindre lokalgata för att nå sina bostäder. Fördelarna med en rundmatning av trafiken är att det ger en ökad flexibilitet och jämnar ut trafikflödet på vägen. Vägen har i enlighet med fastighetsägarnas önskemål dragits en bit ifrån deras fastighet och tillfart löses genom att möjlighet finns att marken mellan Öjersjö 2:19 och ny lokalgata genom fastighetsreglering kan tillföras Öjersjö 2:19. Fastigheten gränsar då till ny lokalgata, men befintlig byggnad ligger en bit från gatan.*

*Den prickade marken har ändrats till 4,5 meter mot nordost och nordväst. Även mot sydöst har prickmarkens storlek krympt i enlighet med yttrandens önskemål.*

*Befintlig fastighet är olämplig att dela i tre nya fastigheter och därför ger detaljplanens utformning inte möjlighet att stycka fastigheten i tre delar.*

*Ett brevutskick med information om den granskning 2 som ägt rum har i enlighet med plan- och bygglagen gått ut till samtliga sakägare inom och i angränsning till planområdet.*

30 PRIVATPERSON

Positiv till byggnationen då mataffären är efterfrågad.

31 PRIVATPERSON

Det behövs en gångbana mellan Skottvägen och infarten till centrumet för att underlätta för föräldrar som hämtar och lämnar barnen på förskolan i Hägnekreken och sedan ska till centrumet eller busshållplatsen. Dessutom minskar inbrottsrisken på båda sidor om gångbanan. Det förslås även att gångbanan grenar sig för en sträckning ner mot Nya Öjersjövägen. Mellan gångbanan och infartsvägen föreslås plantering av buskar för att ge en säkrare och tryggare plats för barnen som går här. Även viktigt att Nya Öjersjövägen går att se härifrån.

För att öka säkerheten vid övergångsstället till Hägnekreken där det är minst trafik, föreslås ett blytljus/hastighetspåminnare uppföras.

En separat infart för biltrafik behövs till Hägnekreken, för leveranser och hämtning/lämning av barn på förskolan. Det är en trygghet om övergångsstället placeras norr om infarten.



2018-12-21

Befintlig gångbana söder om rondellen vid Öjersjö Brunn föreslås få en ny sväng med fyllnadsmassor som bullervall för att förhindra att människor genar genom rondellen.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*En ny gång- och cykelbana planeras på den norra sidan utmed Nya Öjersjövägen. Den befintliga gångtunneln kommer därmed att fungera som ett trafikseparerat alternativ för trafikantgrupper som vill kunna ta sig mellan Gökegård och Öjersjö Brunn utan att korsa biltrafiken på Nya Öjersjövägen.*

*Den alternativa placeringen som föreslås för gångbanan ligger inom ett detaljplanelagt område där det planeras en ny skola. Att dra gångbanan i det föreslagna läget är inte förenligt med detaljplanen.*

*Trafiksäkerheten kommer att studeras närmare i samband med detaljprojekteringen av området.*

*I samband med byggnationen av Gökegård avser kommunen att bygga om och anpassa trafikmiljön för att säkerställa kraven vad gäller trafiksäkerhet för samtliga trafikantgrupper. Lägre föreskriven hastighet på Nya Öjersjövägen, hastighetssäkrade övergångsställe, trafiksäker stopphållplats för busstrafiken, kompletterande belysning och skyltning samt förbättrade siktförhållanden är exempel på åtgärder som kommunen avser att arbeta vidare med i samband med projekteringen.*

32 JM AB

Deltagare i arbetet med detaljplanen och ser positivt på kommunens kraftsamling för att anta detaljplanen som det har arbetats med under flera år.

Gestaltningssprogrammet behöver uppdateras enligt tidigare synpunkter och anpassas efter ny vägdragning samt nya bestämmelser i bl.a. centrum. Det hade varit önskvärt med en mer flexibel plankarta med färre och mer lika utformade planbestämmelser för de olika delområdena. E-bestämmelserna i plankartan bör ej begränsa upplåtelseformen. JM önskar även kunna bygga källare i flerbostadshusen i centrum för att klara parkeringsnormen samt ytor för förråd och teknik, därför behöver planbestämmelsen b<sub>1</sub> läggas till. Vidare efterfrågas möjlighet till suterränghus i alla delar av östra höjden och att planbestämmelserna utformas lika i samtliga delar. Även möjlighet till radhus vid "norra ängen" efterfrågas.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Gestaltningssprogrammet uppdaterades i enlighet med yttrandet inför granskning 2. e-bestämmelserna inom JM:s områden ändrades också inför granskning 2 i syfte att inte styra upplåtelseform.*

*Behovet av möjlighet till suterränghus i alla delar på östra höjden har utretts och kvarstår inte. Radhus på den norra delen av "ängen" medges ej. Här vill kommunen se en luftighet i bebyggelsen ner mot vattnet och tillåter därför endast friliggande hus.*

*När det gäller större flexibilitet och likhet i plankartan mellan olika delar så finns inte förutsättningar för det i aktuell detaljplan. Olika förutsättningar med kuperad terräng och olika typer av bebyggelse och*



2018-12-21

*hög täthet gör att kommunen har ansett att de planbestämmelser som satts är välmotiverade.*

*Egenskapsbestämmelser har lagts till för att medge källare under delar av bebyggelsen i centrum. Under JM:s L-formade flerbostadshus tillåts källare under sammanlagt ca 75 % av byggnadsarean.*

33 PRIVATPERSON

Yttrandet inkom efter granskningstiden.

Östra delen av centrumet är planerad på en mycket värdefull naturmark med naturvärden, värde för friluftsliv samt av värde för boendemiljön som skapas. Detta lövskogsbestånd sträcker sig även vidare västerut till det naturområde som är markerat i plankartan, vilket är ett värdefullt grönstråk som borde bevaras samt att biotoptypen är relativt ovanlig i Partille. Istället föreslås planerad bebyggelse placeras söder om Gökegårdsvägen, på naturmark som har ett mindre rekreativvärde, inte utnyttjas av invånarna samt är vanligare förekommande i omgivningarna. Att planera för denna justering skulle ge stora vinster i framtiden.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar

*Kommunens överväganden i samband med ianspråktagandet av naturmark med naturvärden framgår av planbeskrivningen. Se svar till yttrande 15 och 28 angående placering av centrum och förhållandet till angränsande bebyggelse.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Frida Källman  
Planarkitekt

Emma Johansson  
Trafikplanerare

Johanna Kirudd  
Tf. Planeringschef