



ÖCKERÖ KOMMUN

Planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING



DETALJPLAN FÖR

Gamla Ankaret

Öckerö, Öckerö kommun

Innehåll

Inledning

Bakgrund	4-5
Planens syfte och huvuddrag	5-6
Läge och areal.....	6
Planförfarande och planprocess	6-7
Planbesked och planstart.....	7
Preliminär tidplan	7
Planhandlingar	8

Tidigare ställningstaganden

Nationella	9
Regionala och mellankommunala.....	9-10
Kommunala	11-15

Planförslag – Förutsättningar, innebörd och konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.	16
Bebyggelse och markanvändning	17-18
Landskapsbild	19
Omgivningspåverkan	20-21
Markområden.....	21-23
Naturmiljö	24-26
Sociala aspekter	27-28
Service.....	29
Trafik och transporter	30-36
Gestaltungsprinciper	37-48
Teknisk försörjning.....	49-51
Hälsa och säkerhet.....	52
Risker	53-54
Miljö kvalitetsnormer.....	54-55
Miljömål	56
Undersökning om betydande miljöpåverkan	57

Innehåll

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor.....	59-60
Fastighetsrättsliga frågor.....	60-61
Ekonomiska frågor.....	62-63

Övrigt

Planeringsunderlag och källor	64
Medverkande tjänstepersoner	65

Bilagor

Bilaga 1: Förklaring av planbestämmelserna.....	66-73
Bilaga 2: Plankarta med bestämmelser och illustration.....	74

Inledning

Bakgrund

Inom Öckerö kommun råder det idag en stor efterfrågan på bostäder. Enligt prognoser från kommunens aktuella bostadsförsörjningsprogram 2021-2025 kommer behovet av bostäder i olika upplåtelseformer fortsatt att vara starkt de kommande åren. Kommunen är idag tätbefolkad och tillgången på exploaterbar mark är relativt begränsad.

På sydöstra delen av ön Öckerö finns obebyggd mark i det kommunala bostadsbolaget Öckerö fastigheter (ÖFAB):s ägo, fastighet Öckerö 2:800 och del av 2:802. Platsen har sedan tidigt 1900-tal präglats av skolverksamhet. Fram till år 2017 fanns här en mellanstadieskola, Ankaretsskola. Där skolan och dess skolområde låg finns idag en parkeringsplats.

ÖFAB inkom i mars 2015 med en planbeskedsansökan om att ändra befintlig detaljplan i syfte att bygga hyresbostäder inom fastigheterna istället för nuvarande skolverksamhet som då skulle flyttas. Ansökan var för flerbostadshus i fyra våningar. Dessutom önskades möjlighet till kompletterande verksamhetsområden, som handel, skola och äldreboenden/vårdinstitution eftersom fastigheterna är i omedelbar närhet till Öckerö centrum. Planbesked för planärendet lämnades 2015-05-26 (KS § 179). Kommunstyrelsen ställde sig då positiv till att pröva möjligheten att ändra användning inom området från a-allmänt ändamål till bostadsändamål. Detta i syfte att möjliggöra uppförande av flerbostadshus och kompletterande verksamhetsområden.

Området, Gamla Ankaret, Öckerö 2:800 och del av 2:802 är även utpekad som ett utvecklingsområde eller område för ny användning i kommunens översiktsplan: *Utblick Öckerö- en inblick i framtiden* antagen år 2018. Gamla Ankaret finns även med i listan över planerad utbyggnadstakt för bostäder i samma dokument. Kommunen har med stöd i översiktsplanen beslutat att planlägga området för bostäder.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-20 (KS § 205/20) om planstart för aktuellt ärende med syfte att pröva möjligheten att ändra användning från a-allmänt ändamål till bostad samt uppföra flerbostadshus inom planområdet och kompletterande verksamhetsområden.

Under planarbetet utökades planområdet till att förutom fastighet Öckerö 2:800 och del av 2:802 till också inkludera delar av den kommunägda fastigheten Öckerö 2:260.

Under maj 2021 pågick en tidig medborgardialog med allmänheten kring utvecklingen av Gamla Ankaret. Materialet ingår i övriga handlingar till detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva tomtens och markens lämplighet för nya bostäder med inslag av lokaler för centrumverksamhet. Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med cirka 80 lägenheter inom fastigheterna Öckerö 2:802 och Öckerö 2:260. Vissa av flerbostadshusen i den sydöstra delen av planområdet föreslås få utrymme för centrumverksamhet i bottenplan. Centrumverksamheterna ska kunna användas som gemensamhetsytor, kontorsytor eller för liknande verksamhet. Avsikten är dels att öka utbudet och variationen av bostäder inom kommunen och dels att skapa förutsättningar för bostadsutveckling med centruminslag i ett kollektivnära läge.

I detaljplanens syfte ingår det vidare att förse planområdet med en ny trafikstruktur som är lämplig utifrån närheten till Brattebergsskolan och andra omgivande målpunkter. Planen syftar också till att skapa nya gröna parkvärden till gagn för dels barn och elever på den närliggande skolan Brattebergsskolan och dels för boende i området. Det ingår också i planförslaget att värna om viss befintlig topografi och utveckla befintliga gröna värden.

För att säkerställa goda boendemiljöer och skapa ramar för att bebyggelsen såväl som anslutande markområden anges det i planförslaget inriktning för arkitekturen.

Detta sker genom så kallade gestaltungsprinciper. Principerna ska medverka till att planområdet får en god gestaltning av hög kvalitet.

Läge och areal

Planområdet är beläget på sydöstra Öckerö, ca 100 m nordväst om Öckerö kommunhus. Planområdet omfattar cirka 11784 m².

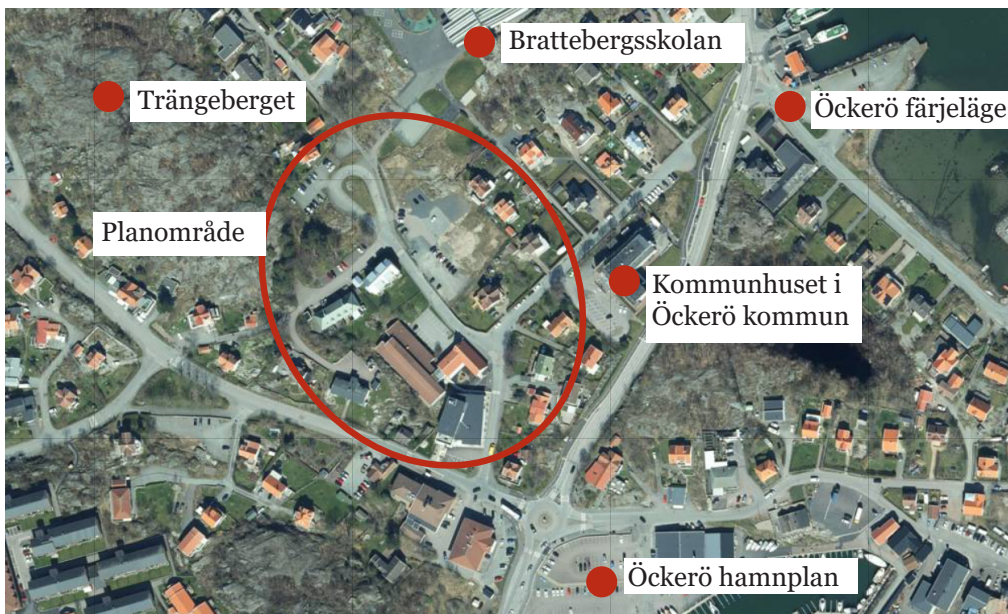


Bild: Översiktskarta med ungefärlig lokalisering av planområde markerat med en röd cirkel samt befintliga målpunkter

Planförfarande och planprocess

Detaljplan för Öckerö 2:800 och del av 2:802 upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900 i dess lydelse från 1 januari 2015). Planarbetet bedrivs med ett utökat förfarande.

På grund av att det genomfördes en tidig medborgardialog under förarbetet med detaljplanen togs ett beslut om att samrådet skulle bli utökat med längre yttrandetid. Detta för att fånga upp allmänhetens intresse och synpunkter.

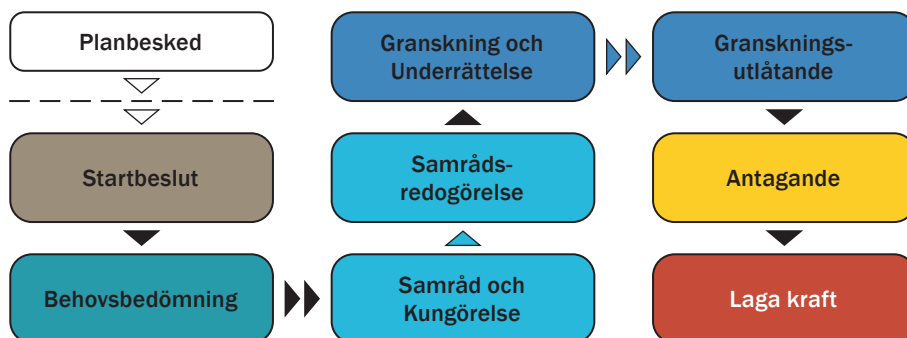


Bild: Planprocessen med utökat förfarande

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden. Vid påbörjandet är ofta beslut som rör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i enlighet med kommunens översiktsplan. Det finns möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskning. Störst utrymme att justera ett förslag finns mellan samråd och granskning. Efter granskning kan i allmänhet endast mindre justeringar göras.

Planbesked och planstart

Beslut om positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen 2015-05-26 (KS § 179). Beslut om planstart fattades av Kommunstyrelsen 2020-09-20 (KS § 206).

Preliminär tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd	2:a- 3:e kvartalet 2022
Granskning	4:e kvartalet 2022- 1:a kvartalet 2023
Antagande	2:a- 3:e- kvartalet 2023
Laga kraft	3:e- 4e kvartalet 2023

Planhandlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning med gestaltungsprinciper samt genomförandebeskrivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att planbeskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av förslag och plankarta.

För genomförandebeskrivning och gestaltungsprinciper gäller på motsvarande sätt att de inte har någon egen rättsverkan, men de är viktiga vid uttolkningen av planens syfte.

Samrådshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
- Planbeskrivning, inklusive gestaltungsprinciper och genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Barnkonsekvensanalys tillhörande detaljplan för Gamla Ankaret, Öckerö 2:800 och del av 2:802, Öckerö kommun 2021-08-11
- Resultat av medborgardialog för detaljplan Gamla Ankaret, Öckerö 2:800 och del av Öckerö 2:802, Öckerö kommun 2021-07-06
- Solstudie för detaljplan Gamla Ankaret, Öckerö 2:800 och del av Öckerö 2:802, Öckerö kommun 2022-04-15
- Fastighetsförteckning (bifogas ej)
- Samrådsredogörelse (upprättas efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskning)

Utredningar:

- Trafikutredning för Gamla Ankaret, Atkins AB 2021-10-04
- Geoteknisk, bergsteknisk och markmiljöutredning, Atkins AB 2021-12-08
- Naturvärdesinventering (NVI) och trädbedömning, Calluna via Atkins 2021-05-20

Tidigare ställningstaganden

Nationella

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Hela Öckerö kommun omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten genom riksintresse enligt 4 kap 1 § och 4 § Miljöbalken. Riksintresset berör kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden i Bohuslän till Simpevarp i Kalmarsund. Skyddet avser att skydda de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Regionala och mellankommunala

Åtgärdsvalsstudie för väg 155/ Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040

I dagsläget saknar öarna i Öckerö kommun en fast förbindelse till fastlandet. Istället trafikerar Trafikverkets vägfärjor öarna via Hönöleden, som är vattenvägen mellan Hisingen och Hönö, samt Björköleden, vilken är vattenvägen mellan Hisningen och Björkö. Båda färjorna angör vid Lilla Varholmens färjeläge, som ansluter mot väg 155. Väg 155 är en länsväg som börjar i öster vid Vädermotet, i skärningen med Hisingsleden (E6.20) och avslutas i väster på Hönö, i korsningen med Hönövägen/Öckerövägen. I takt med att Öckerö och Torslanda har växt har trafikflödet på väg 155 har ökat stadigt under årens lopp. Ett resultat av inflyttningen är trängsel i högtrafik på väg 155, Hjuviksvägen. För transport till nordöarna och Källö-Knippla avgår vägfärjor från Burö. Även dessa färjor körs av Trafikverket.

Det finns en framtagen ÅVS (åtgärdsvalsstudie) för väg 155, delen Torslanda-Öckerö som genomfördes i enlighet med den regionala transportinfrastrukturplanen för Västra Götalandsregionen (VGR) år 2018-2029. Arbetet med ÅVS:en och den tillhörande utredningen påbörjades 2018 och ska avslutas 2022. Trafikverket ansvarade för framtagandet av ÅVS:en och följande aktörer deltog i arbetet: Västra Götalandsregionen (VGR), Trafikverket region väst, Göteborgsregionen (GR), Öckerö kommun och Göteborgs Stad. Syftet med ÅVS:en var att finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda (Amhult) och Öckerö. I ÅVS:en presenterar Trafikverket tre olika utredningsalternativ och av dessa är det ett utredningsalternativ (U3) som föreslår en fast förbindelse mellan Hisingen och Öckerö.

Mot bakgrund av dialogarbetet med de berörda aktörerna i ÅVS:en togs det år 2022 fram en gemensam överenskommelse om färdplan för väg 155. Denna undertecknades av Öckerö Kommun, Göteborgs Stad, Trafikverket och Västra Götalandsregionen samma år. *Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040*, är både en övergripande strategi och en stegvis process för förbättrade hållbara förbindelser mellan Öckerö och Göteborg bortom 2040. Sammanfattningsvis bygger överenskommelsen på att parterna under den kommande tioårsperioden genomför mindre och större åtgärder för att uppnå en tydlig och bestående omställning till mer klimatsmarta resvanor, så att tillgängligheten och framkomligheten på väg 155 inte försämras i jämförelse med dagens nivå. Under tiden behöver parterna också skaffa beredskap för att – vid långsiktiga behov bortom 2040 – i tid kunna fatta beslut om en långsiktig inriktning för stråket. I praktiken innebär detta att beslut om den långsiktiga inriktningen behöver kunna fattas senast vid årsskiftet 2032/2033. Den långsiktiga inriktningen kan, om det finns framtida behov, till exempel omfatta eventuella större kapacitetshöjande åtgärder i befintlig sträckning för väg 155, alternativt som tunnel på Hisingen och en eventuell fast förbindelse mellan Öckerö och Hisingen. Den långsiktiga inriktningen ska enligt överenskommelsen ha ett tydligt fokus på ökad konkurrenskraft för kollektivtrafiken och med fördel dra nytta av att all kollektivtrafik kan sammanstråla i ett och samma stråk.

Kommunala

Översiktsplan

Översiktsplan för Öckerö kommun, *Utblick Öckerö- en inblick i framtiden* antagen 2018 anger ny användning bostad för planområdet.

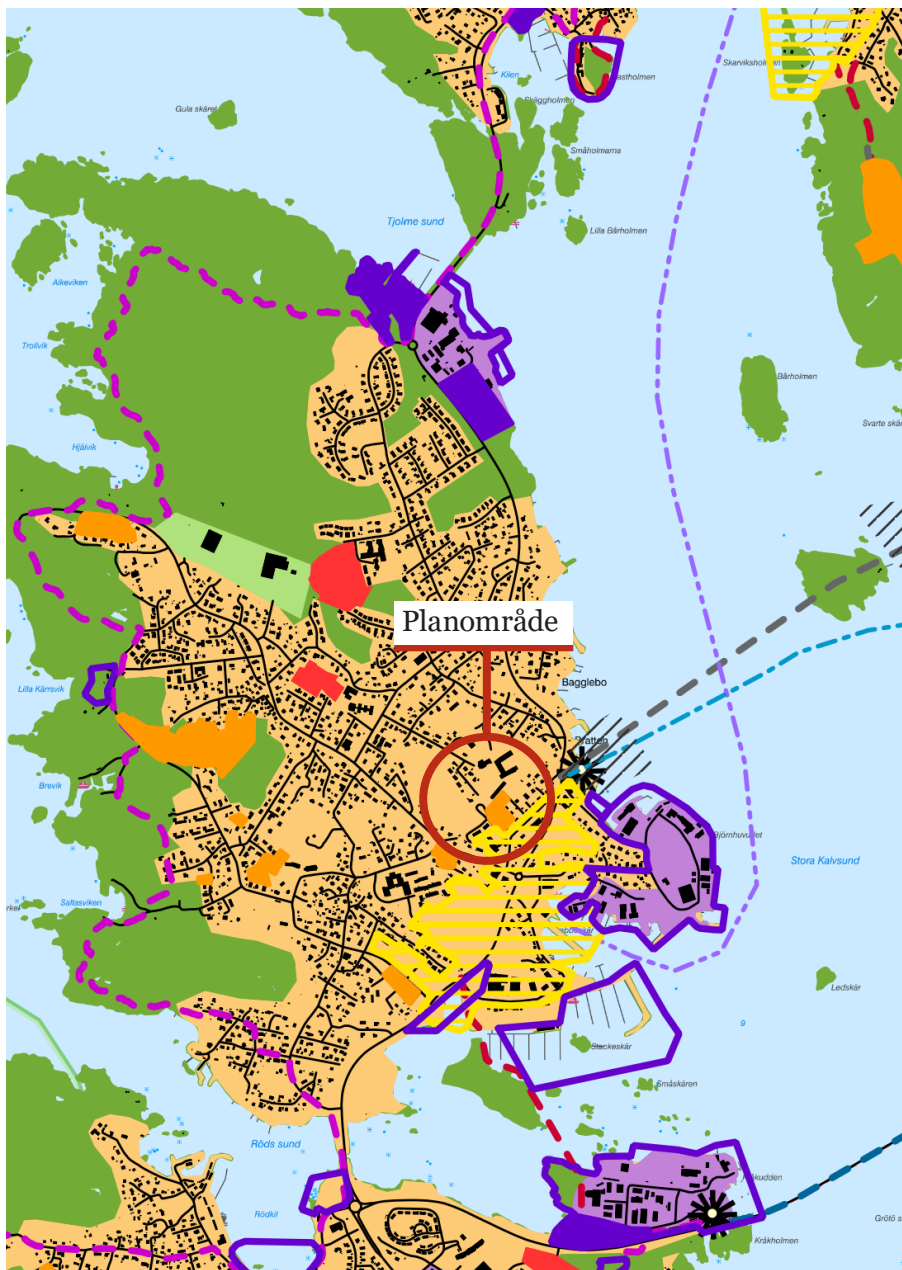


Bild: Utsnitt från karta "rekommenderad markanvändning" i Öckerö kommuns översiktsplan

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

- Byggnadsplan ÖCKERÖ Ö, SKOLOMRÅDET 14-ÖCK-2224, som vann laga kraft 1963-03-30. Planens genomförandetid har gått ut. Enligt planen omfattas majoriteten av området av "område för allmänt ändamål". En mindre andel av området utgörs även av prickmark inom "område för allmänt ändamål".

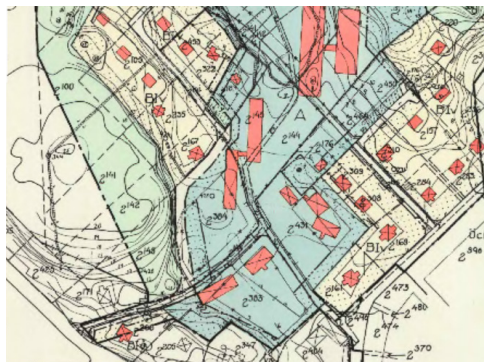


Bild: Utsnitt från 14-ÖCK-2224

- Detaljplan NORGÅRDSVÄGEN MM 14-ÖCK-2795, som vann laga kraft 1971-05-22. Planens genomförandetid har gått ut. Enligt planen omfattas området av "område för allmänt ändamål". Här finns ytor mot Skolvägen som utgörs av prickad mark. En mindre del mot Skolvägen utgörs av allmän plats; parkmark och hälften av tomten där fastigheten ÖCKERÖ 2:161>1 (Sockenvägen 6) finns idag utgörs av "område för bostadsändamål" med prickmark.



Bild: Utsnitt från 14-ÖCK-2795

-Detaljplan ÖCKERÖ 2:347 OCH DEL AV 2:579, 1407-P90 som vann laga kraft 2003-03-06. Planens genomförande gick ut 2013-03-06. Enligt planen omfattas området av parkering samt lokalgata i form av Skolvägen mot Norgårdsvägen.

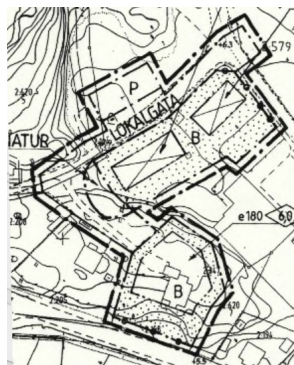


Bild: Utsnitt från Öckerö 1407-P90

Program och riktlinjer

Bostadsförsörjningsprogram

Öckerö kommun har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram för år 2021-2025. Bostadsförsörjningsprogrammet lägger fast inriktningen för hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. I kommunens nya översiktsplan antogs nya tillväxtmål. Kommunens långsiktiga planering utgår från ett tillväxtmål om 80-120 personer per år. Tillväxtmålet innebär att bostadsproduktionen till år 2040 bör vara runt 40-60 bostäder per år, räknat med 1,8 personer i lägenhetshushåll och 2,3 personer per hushåll i villahushåll. Bostadsförsörjningen ska inriktas för att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppkommer genom kommunens tillväxtmål och särskilda ansvar för vissa grupper. Enligt bostadsförsörjningsprogrammet utgör andelen småhus i nuläget 87 % av bostadsbeståndet i kommunen. I första hand ska det därför ske ett byggande av flerbostadshus med lägenheter, i ägande-, bostads- och hyresrätter i olika prislägen.

Öckerö 365

Visionen för Öckerö kommun antogs av kommunfullmäktige 2018. Visionen beskriver en önskad framtidsbild, *Öckerö 365 - en levande skärgårdskommun med människan i centrum*. Den ger riktning och ligger till grund för kommunens strategiska planering och utveckling.

Av de fem fokusområdena i visionen är det fokusområde fyra "Den hållbart växande kommunen" som kan kopplas till detaljplanens syfte. Fokusområde fyra innehåller bland annat följande mål:

- Utbudet av bostäder i olika upplåtelseformer ska öka
- Kommunens miljöpåverkan ska minska
- Antalet arbetstillfällen i kommunens näringsliv ska öka
- Andelen nöjda företagare ska öka

Syftet med detaljplanen är att pröva tomternas och markens lämplighet för nya bostäder (flerfamiljshus) med möjlighet till lokaler i bottenplan. Flerfamiljshus bidrar till att öka utbudet av bostäder i olika upplåtelseformer. Lokaler i ett centrum- och kollektivnära läge gör att företagare kan få tillgång till eller hyra lokaler för att expandera sin verksamhet. Det gör att antal arbetstillfällen kan öka och leder förhoppningsvis till att andelen nöjda företagare ökar. Genom att lokalisera bostäder nära kontorslokaler kan pendling undvikas och därmed kan kommunens miljöpåverkan minska.

Grönstrukturplan

Öckerö kommun tog år 2019 fram en kommunövergripande grönstrukturplan. Grönstrukturplanen har som huvudsyfte att säkerställa och utveckla grönområden på lämpliga ställen med rätt egenskaper och kvaliteter för både människans och naturens olika behov. Genomförande av grönstrukturplanen består av en kartläggning av ekologiska och sociala behov samt naturvärden i grönstrukturer inom och i anslutning till kommunens tätbebyggda områden.

Trafikstrategi, Riktlinje för mobilitet och Trafikprognos

Öckerö kommun tog år 2016 fram en trafikstrategi. Trafikstrategin är ett planeringsdokument med helhetssyn, vars grundläggande uppgift är att visa hur kommunen ska arbeta för att trafiksystemet ska kunna utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt, socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Centralt i trafikstrategin är hanteringen av sambanden mellan markanvändning, bebyggelse, trafiksystemet och människors val av transportsätt. Till trafikstrategin hör även en riktlinje om mobilitet framtagen av Öckerö kommun år 2020.

Dokumentet heter *Riktlinje för Mobilitet* och handlar framför allt om mobility management, en av de tio planerna i trafikprogrammet, men ger också ett strategiskt underlag för åtgärdsplanering inom ramen för ytterligare tre utvecklingsplaner: gång- och cykelplan, kollektivtrafikplan och parkeringsplan.

Trafikprognos Öckerö kommun, som också togs fram år 2016, är ett ytterligare planeringsdokument. Här föreslås konkreta åtgärder som ämnar till att ska fler välja andra färdmedel än den egna bilen för resor från Öckeröarna till Göteborg. Syftet är att minska trafikmängden på väg 155. En del av de förslag som redovisas i trafikprognosen kan inte behandlas inom ramen för denna detaljplan, utan behöver ske på en övergripande nivå. Det handlar bland annat om standardhöjningar av busshållplatser, utbyggnad av pendelparkeringar och utbyggnad av kontorshotell. En förutsättning för att minska bilåkandet och öka användandet av kollektivtrafik är att planera i kollektivtrafknära lägen. Detta sammanfattas i trafiktrafikstrategin genom ett underlag som visar på tio utvecklingsplaner med fokus på trafik ur olika aspekter.

Planförslag – Förutsättningar, innebörd och konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har avdelningen för Plan, fastighet och samhällsutveckling vid kommunstyrelsens förvaltning gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. Plan- och bygglagen (2010:900) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (1998:808). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § Förordningen om hushållning med mark- och vattenområden (1998:896). Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan *Utblick Öckerö- en inblick i framtiden*.

Att använda marken inom planområdet till det syfte som detaljplanen föreslår ger fördelar. Idag består planområdet till största del av grusad ruderatmark vilken tidigare varit bebyggd, men idag används som parkeringsplats. Att bebygga mark som redan är exploaterad innebär att det i mindre utsträckning behöver inverkas på mark som aldrig varit bebyggd eller exploaterad. Sådan mark kan besitta både naturvärden och ekosystemtjänster som kan behöva bevaras eller skyddas.

Planområdet ligger även centralt på Öckerö, nära till kommunal service (skola, vård och omsorg) och till kommersiell service (handel) samt kollektivtrafik. Detta innebär att boende i området kan nyttja befintligt utbud av service och kollektivtrafik.

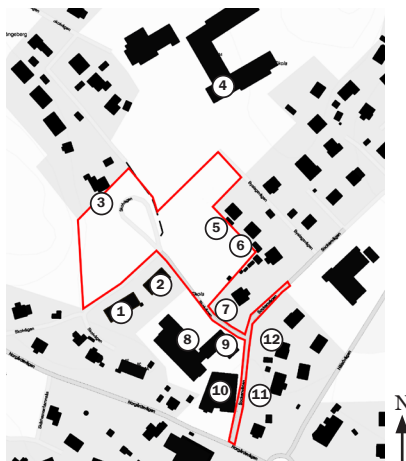
Bebyggelse och markanvändning

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet innehåller idag ingen bebyggelse, men runt planområdet finns bebyggelse av blandad karaktär. Ett tiotal befintliga bostadshus/villor på två till tre våningar ligger på privata fastigheter där husen är placerade med avstånd från gatan. Uttrycket på dessa hus varierar, men samtliga har sadeltak i framförallt rött, men också i gråsvart tegel. Fasaderna är mestadels klädda i träpanel med ljus till vit kulör. En del fasader är klädda i tegel eller puts. Bostadshusen binds samman med det finmaskiga gatunätet. Två flerbostadshus på tre till fem våningar med lägenheter finns också i närområdet och angränsar till större byggnader med samhällsfunktioner vilka främst drivs i kommunal regi. Dessa är Navet, Öckerö kommuns familjecentral sammanbyggd med Öckerö bibliotek i nordväst, Brattebergsskolan och dess skolområde i nordöst samt Öckerö vårdcentral med Barnavårdscentralen (BVC) i sydväst.



Brattebergsskolan



Öckerö vårdcentral



Öckerö bibliotek



Familjecentralen Navet



PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

I planförslaget föreslås att den sydöstra samt den nordvästra delen av planområdet bebyggs med flerbostadshus. Byggnadshöjden föreslås bli en till två våningar för komplementbyggnader och två till fem våningar för flerbostadshus om inredd vind byggs. I planförslaget tillåts flerbyggnadshus med det högsta antalet föreslagna våningar på platser där det är lämpligt sett till omgivande bebyggelse och topografi. Planområdet kommer att kunna inhysa cirka 80 lägenheter. I södra delen av planområdet placeras flerbostadshus med flest antal våningar mot Skolvägen för att skapa ett mer omslutet gaturum med en genomgående siktlinje och centrumkaraktär. Bebyggelsen är som högst närmast gatan för att sedan sjunka i våningsantal för visuellt kunna möta byggnadshöjden på befintliga bostadshus i öst vid Byalagsvägen.

Planområdets nordöstra del ligger högre i terrängen, men med längre avstånd sett till entrépunkter och kommunikationer. Den högsta byggnadshöjden föreslås här mot Skolvägen för att skapa ett omslutet gaturum med de befintliga flerbostadshusen. Bebyggelsen i området sjunker från att motsvara fem våningar i sydväst till att motsvara fyra till två våningar i nordöst närmast Trängeberget och mot befintliga bostadshus längsmed norra delen av Skolvägen.

Våningsantal

- 5 Inklusive inredd vind
- 4 Inklusive inredd vind
- 2
- 1
- Flerbostads hus
- Komplements byggnad



Bild: Utsnitt från illustrationsplan

Landskapsbild

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget på sydöstra Öckerö och omgärdas av den för kommunen typiska småskaliga kvartersbebyggelsen med villor. Här finns också mindre flerbostadshus och verksamheter uppförda under olika tider. Närheten till Öckerö hamn med dess service, Kommunhuset och Brattebergsskolan medför att planområdets läge är centralt. Planområdet angränsar även till hamncentrum. Här planeras utbyggnad av lokalcentrum, Öckerö nya centrum, genom att omvandla och förse delar av Öckerö hamn med bostäder, service och verksamheter.

Idag är planområdet ett öppet område som främst består av gräsbevuxna och grustäckta ytor med inslag av asfalt, vilka används som parkering. Inom planområdet finns också stora höjdskillnader. I nordöst finns en bergssida med hållmark (del av bergsmassivet Trängeberget) som sluttar ned i sydösterlig riktning mot befintlig gata. Från toppen av Trängeberget (m.ö.h. +24) är det utsikt över sydöstra Öckerö bort mot Kalvsund och det omgivande havet. Vid bergets fot finns ett mindre skogsparti, en glänta med höga uppvuxna träd, resliga buskage och markvegetation med örter och gräs.



Vy från Trängeberget över planområdet



Vädersteck: åt nordöst



Vädersteck: åt sydöst



Vädersteck: åt nordväst

Bilder: Fotografier från planområdet för att visa på den varierande landskapsbilden

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Upplevelsen av landskapet i planområdet kommer att förändras med genomförandet av detaljplanen. Det öppna området med en tydlig bergssida och ett mindre skogsparti utvecklas då till ett nytt bostadsområde. En ny landskapsbild eller stadsbild uppkommer vilken istället präglas av blandad bebyggelse med tydliga gaturum, flerbostadshus och lokaler som kopplar an till hamncentrum. Högre höjdparter i terrängen kommer att bestå och bildar fond bakom de nya bostäderna, gång- och cykelvägarna och parkeringsplatserna. Vyn från Brattebergsskolan mot Trängeberget och Skolvägen kommer mer eller mindre skymmas av den nya bebyggelsen, då denna placeras framför bergsmassivet.

Omgivningspåverkan

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet avgränsas i öst mot befintlig villastruktur med trädgårdar, i norr mot Brattebergsskolans skolområde, i nordväst mot Trängeberget med det mindre skogspartiet och i sydväst mot kommunala verksamheter och Öckerös vårdcentral. Idag används planområdet mest som parkeringsyta som främst nyttjas av kommunanställda och boende. Det finns även en större vändzon inom planområdet som sporadiskt används av föräldrar och vårdnadshavare för att lämna eller hämta sina barn på Brattebergsskolan. Gatorna inom området används frekvent av barn och unga som tar sig till och från Brattebergsskolan. I närheten till planområdet ligger flertalet kommunala verksamheter.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Genom att exploatera planområdet och bebygga det med flerbostadshus kommer det att tillkomma omgivningspåverkan i jämförelse med dagens läge. Främst rör det sig om påverkan på befintlig bebyggelse som de planerade flerbostadshusen kan åstadkomma. Här handlar det om skymd sikt, skuggpåverkan och insyn. I planförslaget är därför avstånd mellan utpekad plats för planerad bebyggelse och grannfastighet satt till minst 5 meter.

En enklare solstudie har tagits fram för att undersöka skuggpåverkan för befintlig bebyggelse till följd av planerad bebyggelse under olika årstider och tidpunkter på dygnet, se Solstudie för detaljplan Gamla Ankaret, Öckerö 2:800 och del av Öckerö 2:802, Öckerö kommun 2022-04-15.

Omgivningspåverkan kan även uppkomma på grund av nya och ökade trafikrörelser och aktivitet som uppstår till följd av att nya bostäder, lokaler och samlingsplatser för allmänhet byggs. Den sammanlagda bedömningen är att planförslaget ger en väsentlig omgivningspåverkan i jämförelse med nuvarande situation.

Markområden

Mark och topografi

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs till stora delar av flack till lätt sluttande ruderatmark med inslag av berg i dagen. I den nordvästra delen löper en bergssida i nord-sydlig riktning, som är en del av bergsmassivet Trängeberget. Intill bergssidan finns ett mindre skogsparti. Emellan ruderatmarken och skogspartiet finns en asfalterad vändzon som ansluter mot befintliga gator. I den nordöstra delen finns små partier av berg i dagen som sluttar ned mot en lågpunkt utan synligt ytvatten.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget kommer att innebära förändringar i terrängen och markarbeten kommer att behöva utföras för att bygga ut området. Utgångspunkten är att möjliggöra en varsam hantering av terrängen. Dock kommer viss sprängning eller spräckning av berg att behövas i den nordvästra delen för att kunna bygga ut området enligt planförslaget och exempelvis lägga kvartersmarken mot befintlig höjdnivå på närliggande gata. I planförslaget har mark med utpräglad topografi som är bevarandevärd lagts som prickad kvartersmark.

Dessutom ligger planbestämmelser gällande markens anordnande och vegetation på dessa ytor för att säkerställa att det inte sker ingrepp i miljön på dessa platser. Den terräng som prioriterats att bevara är mark vid Trängebergets sydvästra sida samt mark i den nordöstra delen där det finns en mindre klippformation. Marken regleras i planförslaget som prickmark på kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

FÖRUTSÄTTNINGAR

För planområdet har det tagits fram en geoteknisk, bergsteknisk och markmiljöutredning av Atkins AB (daterad 2021-12-08). En sammanfattning redovisas nedan. En mer detaljerad beskrivning finns att tillgå i ovannämnda underlag. Ytterligare geotekniska och bergstekniska utredningar behöver göras av byggherren för att slutligen klarlägga grundläggningsförhållandena på respektive fastighet.

Planområdet består till största delen av berg (paragnejs enligt berggrundskarta från myndigheten Sveriges geologiska undersökning, SGU). Bergets nivå varierar mellan 0-5 meter under markytan. En provtagning av berg har gjorts med skruvprovtagning för att göra en petrografisk analys. Ovanpå berget (under jord) finns flera olika lager med jordarter inom skilda delar av planområdet. Jordarter som förekommer är naturligt lagrad sand, grusig stenig sand, sandigt grus med ytligt innehåll av organisk jord och torv. Dessutom finns det ovan jordlagren i planområdets sydöstra del rivningsmassor av bland annat tegel, betong och armering blandade med fyllnadsmassor av dit transporterat sand och grus.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Den föreslagna exploateringen kommer att förändra marknivåer i många delar av planområdet. Det gäller främst för anläggandet av kvartersmark och tomtmark men även ny gatustruktur. Utfyllnad kan komma att behövas inom den nordvästra delen av planområdet.

Schaktning kommer att krävas i den sydöstra delen av planområdet för att möjliggöra för ett underjordiskt parkeringsgarage. Enligt den geotekniska, bergstekniska och markmiljöutredningen bedöms totalstabiliteten inom planområdet som tillfredsställande. Om jordmassorna först schaktas bort kan delar av bebyggelsen grundläggas på berg genom plattgrundläggning om parkeringsgaraget inte genomförs.

I samma utredning finns det indikationer som pekar på att det är sämre förutsättningar för grundläggning med källare inom den nordvästra delen av planområdet. Inom nordvästra planområdet kan det även föreligga risk för berg- och blocknedfall i samband med bergschakt och sprängning på grund av närheten till Trängeberget. Under rubriken Hälsa och Säkerhet i planbeskrivningen samt i den geotekniska, bergstekniska och markmiljöutredningen beskrivs rekommenderade åtgärder för att förhindra och minska risker vid bergschakt.

Naturmiljö

Natur och rekreation

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs mestadels av gräs- och örtbevuxen ruderatmark. I den nordvästra delen mot Trängeberget finns ett mindre skogsparti med buskage, klätterväxter och örtbevuxet markskikt. Skogspartiet och Trängeberget används för vistelse och lek av elever på Brattebergsskolan och troligtvis också av barn och unga boende i närområdet. I den nordöstra delen mellan Brattebergsskolan och villabebyggelsen, längsmed Byalagsvägen finns rester från en villaträdgård. Centralt i detta område finns en lågpunkt som är bevuxen med högt gräs. Innan samråd gjordes en naturvärdesinventering av Calluna AB (daterad 2021-05-20). Inventeringen visade på låga naturvärden och att planområdets natur är starkt påverkad av den urbana byggda miljön.

Planområdet är inte utpekad i Öckerö kommuns naturvårdsprogram (daterat 2014-12-01) men har inventerats och kartlagts i kommunens grönstrukturplan (daterad 2019-10-01). Inventeringen visar på att skogspartiet (som är en del av Trängeberget) innehar tio ekosystemtjänster. Dessa är följande: höga naturvärden, hög biologisk mångfald, kolbindning, flödesreglering, vattenrening, näringsreglering, temperaturreglering, socioekonomiska värden, läromiljöer och spridningskorridor. Skogspartiet innehar även upplevelsevärden. Dessa är följande: vackert, växter och djur i naturlig miljö, variationsrik miljö, bli pigg och bättre till mods, bli lugn och avslappnad, trädrikt, skolans närnatur samt stort och fritt. Sammantaget har dessa värden gjort att skogspartiet och Trängeberget pekats ut som särskilt bevarandesvärt område, den högsta kategorin i grönstrukturplanen. Grönstrukturplanen pekar även ut den före detta villaträdgården som en del av skolans grönområden för naturpedagogik.



Bild: Fotografier från planområdet för att visa på befintlig natur och växtlighet

Runt och i närheten av planområdet finns andra ytor och platser som används för rekreation. Till exempel Brattebergsskolans skolgård, med intilliggande skogsdunge och bergsområdet Bratthöjden används för rekreation efter skoltid. Inom 250 meter finns närparken Örtagården, som innehar en pereniträdgård och sittplatser. Kommundelsparken Öckerö parken ligger i sin tur cirka 500 meter nordväst om planområdet och här finns klippta gräsmattor, en lekplats och sittytor. 500 meter i motsatt väderstreck finns bergsmassivet Björnhuvudet med utsiktsplats på toppen över Öckerös östra kust och mot Björkö. Härifrån går det att promenera runt halvön för att ta sig vidare mot Öckerö Hamn.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

I planförslaget föreslås det att det mindre skogspartiet blir en del av kvartersmarken i den nordvästra delen av planområdet. Här tillkommer även bestämmelser för att bevara högre uppvuxen vegetation och även inkludera befintlig vegetation på den tillkommande bostadsgården. I gestaltungsprinciperna föreslås att bostadsgården ska vara naturlig och anknyta mot befintligt skogsparti. I den nordöstra delen av planområdet, där det finns en gräsbevuxen yta med lågpunkt, föreslås det anläggas en kvarterspark. Parken ska utformas för att kunna ersätta och innehålla funktioner och värden som idag finns i det mindre skogspartiet. Samtidigt ska parken innehålla en lekplats och utgöra ett grönt rum mellan Brattebergsskolan och bostadsområdet.

Majoriteten av ruderatmarken kommer att bebyggas med gata och kvartersmark, men det kommer att sparas ytor som förgårdsmark och buffertzoner mot grannfastigheter. Buffertzoner är mark som ska planteras med vegetation för att minska påverkan i form av visuella eller ljudmässiga intryck från den nya bebyggelsen på grannfastigheterna.

Från gång- och cykelvägen i det nordvästra området, nära överfarten från Skolvägen, finns ett markområde mellan de två planerade flerbostadshusen. På denna yta föreslås en uppgång från gång- och cykelvägen till bostadsgården genom en terrassering med en trappfunktion. Terrasseringen föreslås innehålla sittmöjligheter och växtbäddar som kan vara en del av en dagvattenlösning och tillföra ny växtlighet. De två nedersta planen av terrasseringen ska vara tillgängliga och det ska gå att nå dem från gång- och cykelvägen.

Friytor för lek och utevistelse

FÖRUTSÄTTNINGAR

Trängeberget och skogsdungen i nordvästra delen av planområdet används idag som rekreationsytor eller friytor för lek och utevistelse, främst av barn och elever på Brattebergsskolan. Ytor på och invid Brattebergsskolans skolgård intill nordöstra delen av planområdet används på samma sätt.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

I planförslaget läggs kvartersmark nära Trängeberget och skogspartiet läggs på prickad kvartersmark. Detta innebär att området inte längre blir tillgängligt på samma sätt för lek och utevistelse för barn och elever på Brattebergsskolan. Det kommer fortfarande, att via befintlig stig från Skolvägen gå att ta sig upp på Trängeberget och vidare ut på bergsmassivet. Då friytor tas i anspråk föreslås det i planförslaget att en kvarterspark upprättas i den nordvästra delen av planområdet. Eftersom friytor för lek och utevistelse tas i anspråk ska exploitören kompensera för detta bortfall genom att tillföra nya värden på befintliga ytor inom och invid Brattebergsskolans skolområde. Kompensationsåtgärdernas omfattning och innehåll kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

På grund av att Brattebergsskolan och dess skolområde ligger granne med planområdet har barnperspektivet och barnkonsekvenser varit betydande frågor i arbetet med detaljplanen. Det finns även målpunkter runt planområdet, Öckerö bibliotek, Öckerö hamn och Öckerö färjeläge som används av barn och unga. För att nå Brattebergsskolan eller någon annan målpunkt passerar många barn och elever igenom eller förbi planområdet. Detta sker mestadels till fots, på cykel eller moped. Vissa blir även skjutsade av föräldrar eller vårdnadshavare till och från skolan. Därför är frågan om säker skolväg prioriterad i planförslaget. Under perioden 2020-12-01-2021-05-19 genomfördes en barndialog om utvecklingen av Gamla Ankaret med tre klasser i årskurs 4-6 på Brattebergsskolan, se Barnkonsekvensanalys tillhörande detaljplan för Gamla Ankaret, Öckerö 2:800 och del av 2:802, Öckerö kommun 2021-08-11. Dialogen med Brattebergsskolan planeras fortsätta genom fortsatt arbete med detaljplanen.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Då planförslaget innebär att mark som tidigare varit obebyggd kommer bli kvarartersmark kommer detta påverka barnkonsekvensperspektivet. Framförallt gäller det den nordvästra delen av planområdet där skogspartiet minskar i omfattning och till stor del görs otillgängligt för allmänheten, för att ge plats för flerbostadshus. Det finns även en planbestämmelse för ytan som gör att det krävs tillstånd att avverka högre träd. Befintliga träd ska i största mån bevaras och skyddas från skador under byggprocessen. Dock kommer det gå att nå Trängeberget och bergsmassivet för lek och utevistelse som tidigare, då stigen dit ligger utanför planområdet. Den nya parkytan i den nordvästra delen av planområdet som kommer kunna användas av barn och unga.

I planförslaget föreslås en ny sträckning av gång- och cykelväg. Genom att den befintliga stäckningen förstärks och kopplas via nya partier skapas en enhetlig gång och cykelväg från Norgårdsvägen till Brattebergsskolan. Gång- och cykelvägen är placerad för att minimera korsningspunkter med fordonstrafik. Parkeringsplatser föreslås främst förläggas till ett underjordiskt parkeringsgarage. Detta innebär att bilar och andra fordon inte kommer att röra sig runt i hela området på samma sätt som tidigare, vilket skapar en tryggare trafikmiljö. Inom bostadsområdet ska det finnas bostadsgårdar som är planterade. Det ska även finnas lekyta riktad till yngre barn inom bostadsgården. Bostadsgårdarna ska vara halvslutna vilket ger både en öppenhet och en trygg miljö för yngre lekande barn boende i området. Uteplatser samt balkonger in mot gården förespråkas för att ge föräldrar och vårdnadshavare överblick över gården.

Jämställdhet och mångfald

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär fler bostäder för människor med olika behov. Närvaron av lokaler och närheten till kommunal och kommersiell service, kollektivtrafik, rekreativsmöjligheter skapar goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv. Planeringen ska allmänt sett bidra till jämställda villkor mellan män och kvinnor.

Tillgänglighet och trygghet

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Lagkraven i Boverkets föreskrifter och allmänna råd "Tillgänglighet på allmänna platser, ALM 2" ska tillämpas integrerat i utformningen där ramper, trappor, räcken, kontrastmarkeringar med mera inordnas i gestaltningen. Föreskrifterna och de allmänna råden i ALM 2, paragraf 6-16 gäller om det med hänsyn till terräng och förhållande i övrigt inte är orimligt.

All bebyggelse ska följa gällande tillgänglighetskrav enligt Boverkets byggregler (BBR). Angöring till kvarter ska kunna ske inom 25 meter från entré. I planförslaget ingår att parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom kvartersmark. Avstånd till avfallshantering är högst 50 meter från entré.

I gestaltungsprinciperna tas även frågorna om tillgänglighet och trygghet upp under avsnittet om generella gestaltungsprinciper.

Service

FÖRUTSÄTTNINGAR

Cirka 200 meter söder om planområdet finns Öckerö hamn med kiosk, butiker och restaurang. På motsatt sida av Hönövägen-Hälsövägen längsmed Norgårdsvägen finns vårdcentral med barnvårdscentralen, apotek och folktandvårdens lokaler. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 500 meter nordöst om planområdet.

Planområdet ligger även med närhet till kommunal service. Brattebergsskolan (årskurs 1-9) och Brattebergs förskola angränsar till planområdet i nordöst. Familjecentralen Navet som delar byggnadskomplex med Öckerö bibliotek angränsar till planområdet i sydväst.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Inom planområdet möjliggörs service endast i begränsad omfattning. Lokaler för till exempel kontor, gemensamhetsytor eller co-working space ska kunna uppföras i del av bottenvåningarna på de tillkommande flerbostadshusen längsmed Skolvägen.

Trafik och transporter

Väg 155

FÖRUTSÄTTNINGAR

All trafik från Öckerö mot Göteborg och fastlandet går på väg 155, via färja som körs av Trafikverket mellan Hönö Pinan och Lilla Varholmen (Hönöleden). Väg 155 är hårt belastad, framförallt i högtrafik. All ny bebyggelse som planeras inom kommunen och inom de delar av Göteborgs stad som ligger runt väg 155 riskerar att ytterligare bidra till att försämra trafiksituationen i högtrafik. En trafikutredning med fokus på trafikalstring har tagits fram för planen i syfte att belysa hur planförslaget påverkar väg 155 och trafikflöden på berörda vägar i anslutning till planområdet. Utredningen visar även hur planförslaget kan bidra till att uppnå kommunens trafikstrategi och ger förslag till åtgärder för att begränsa trafikalstringen från planområdet. I nuläget reser cirka 500 fordon per timme i högtrafik till och från Hönö i den mest belastade riktningen. Hönöleden är enligt Trafikverket, Sveriges mest trafikerade färjeled. Trafikalstring och trafikflöden påverkas av kapaciteten på färjorna mellan Lilla Varholmen och Hönö (Hönölinjen) respektive Björkö (Björkölinjen). På eftermiddagarna blir köerna på väg 155 såpass långa att det påverkar trafik från Hjuvik till Hästevik i Göteborgs stad.

I oktober 2021 bestämdes det att körfälten på de fyra färjor som trafikerar Hönöleden skulle göras om från fem till fyra bredare körfält. Nya, bredare bilmodeller har lett till att Trafikverkets Färjerederi sett det som nödvändigt att se över filbredden i syfte att kunna säkerställa tillgänglighet ombord och säkra utrymningsvägar. De bredare bilarna gör det svårt att få plats att gå ur bilarna om en olycka skulle ske. Detta kan påverka köbildningen på väg 155 ytterligare, men då arbetet med att ändra körfältens bredd först beräknas vara klart i april 2022 är det svårt att nu veta hur påverkan kommer bli på längre sikt.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

I planförslaget möjliggörs det för nya bostäder som kommer generera fler trafikrörelser. Det föreslås mobilitetsåtgärder för att minska detaljplanens påverkan på väg 155. Mobilitetsåtgärderna är bland annat lägre p-tal i jämförelse med parkeringstal för flerbostadshus från Kommunens parkeringsnorm (i planförslaget anges 0,7 parkeringsplatser/lägenhet och i parkeringsnormen anges 1,2 parkeringsplatser/lägenhet). Detta lägre p-tal gör att tillskottet av biltrafik från planområdet till väg 155 kan minska från 23 ÅDT (årsdygnstrafik) till 19 ÅDT, frånräknat nyttotrafik. Andra mobilitetsåtgärder är möjlighet att uppföra lokaler som kan användas för distansarbete, möjliggöra uppförande av elbilspool och cykelrum med cykelverkstad. Genom en elbilspool kan flertalet hyra fordon och behöver inte äga ett eget fordon, vilket kan minska påverkan på väg 155.

Biltrafik

FÖRUTSÄTTNINGAR

De vägar som finns idag är mindre kvartersgator. Det förekommer upphöjd trottoar med gång- och cykelbana samt parkering längsmed gatorna. Det finns två in-och utfarter till planområdet via gatan Skolvägen i norr och gatan Sockenvägen i söder. Den norra infarten leder till en mindre asfalterad parkeringsyta som angränsar mot en vändzon i söder. Den södra infarten är mer trafikerad och kräver att inkörning först sker från Norgårdsvägen och sedan vänster från Sockenvägen för att komma upp på Skolvägen. Gatan börjar vid korsningen och leder in till vändzonen samt till Skolvägen 8, där gatan avslutas i parkeringen på fastigheten. Biltrafiken inom planområdet uppkommer främst som en följd av att den befintliga parkeringen inne på området används, föräldrar och vårdnadshavare lämnar och hämtar vid den sydvästra entrén till Brattebergsskolan (via vändzonen) samt boende på Skolvägen 4,6, 8 och 12 som kör till och från sina fastigheter.

Gång- och cykeltrafik

FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom planområdet finns idag två kortare sträckor med gång- och cykelbana. En sträcka från Brattebergsskolan längsmed innersträckan av vändzonen och den andra sträckan från Norgårdsvägen längsmed östra sidan av Sockenvägen tills denna korsar Skolvägen. Det finns en upphöjd trottoar längsmed Skolvägens västra sida som försvinner vid svängen mot Skolvägen 4 för att sedan fortsätta i ytterkant längsmed den östra sidan av vändzonen. Det finns även mindre upptrampade stigar i skogspartiet.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

I planförslaget föreslås en ny sammanhängande gång- och cykelbana som sträcker sig från Norgårdsvägen/Sockenvägen till den norra infarten till planområdet. På fortsättningen av Skolvägen blir det blandtrafik. Bredden på gång- och cykelbanan blir 3 meter, se bild på föregående sida för placering och sträckning. Att skapa goda förutsättningar för en trygg och lättorienterad gång- och cykelmiljö är en del av mobilitetsåtgärderna i planförslaget. Om miljön är väl anpassad för gång- och cykel ökar sannolikheten att detta blir det valet framför bil eller annat fordon.

Kollektivtrafik

FÖRUTSÄTTNINGAR

Närmaste hållplats för kollektivtrafik, Öckerö Hamn, finns 100 meter bort från planområdet vid Norgårdsvägen. Den trafikeras av buss, linje 1, mellan Burö till Hönö färjeläge med turer varje halvtimme. 200 meter norrut finns ytterligare en hållplats för kollektivtrafik längsmed Hälsövägen och här går buss, linje 290, mellan Burö och Göteborg med turer i rusningstid var tionde minut och sedan varje halvtimme. Nära denna hållplats ligger även Öckerö färjeläge med ytterligare en hållplats för kollektivtrafik som trafikeras av linje 290. Härifrån går även personfärja linje 296 mellan Öckerö- Kalvsund-Framnäs- Grötö.

Det pågår arbete med att upprätta ett nytt hållplatsläge längre norrut på Norgårdsvägen. Detta hållplatsläge, Solhöjden, skulle ersätta hållplatsen Öckerö Hamn, läge C. Som arbetet ser ut skulle den nya hållplatsen vara klar i november-december 2022.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Enligt planförslaget kan befintliga hållplatser för kollektivtrafik användas av de framtida boende i området.

Parkering

FÖRUTSÄTTNINGAR

Parkering i planområdet sker idag på flera samlade parkeringsplatser och ytor. Dessa ligger dels på mark som ägs och arrenderas ut av Öckerö kommun och dels på mark som ägs av ÖFAB. Dessutom finns det 13 besöksparkeringar på gata längsmed den sydvästra delen av Sockenvägen. Se karta nedan. Det finns inga markerade cykelparkeringar eller cykelställ inom planområdet.



Bild: Befintliga parkeringsytor inom och intill planområdet är markerade eller omgärdade med röda linjer ovanpå ett flygfoto

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

I planförslaget planeras det för parkering som ska användas av boende, användare av lokaler samt besökare. Med tanke på närhet till service och kollektivtrafik har planområdet ett geografiskt läge som ger goda förutsättningar för ett lägre parkeringstal än det som parkeringsnormen anger. Enligt framtagna trafikutredningar bedöms ett parkeringstal på 0,7 parkeringsplatser per lägenhet som rimligt under förutsättning att mobilitetsåtgärder genomförs för att minska bilinnehav och uppmuntra användning av hållbara färdmedel. Ett parkeringstal på 0,7 parkeringsplatser per lägenhet ger 69 parkeringsplatser totalt för planområdet.

Av dessa är 13 tänkta att ingå i ett parkeringsavtal för boende på brf. Skolvägen 4 och brf. Skolvägen 6, som idag har sina parkeringsplatser på arrenderad mark. Denna mark tas enligt planförslaget i anspråk för att bli kvartersmark och därför behöver parkeringsplatserna flyttas.



Bild: Utsnitt från illustrationsplan. Föreslagna parkerings- och avlämningsytor inom planområdet är markerade eller omgärdade med röda linjer

Placeringen av parkeringsplatserna görs flexibel då det i planförslaget tillåts parkering ovan eller under mark i det sydöstra området. Ifall parkering byggs ovan mark används markyta som ingår i byggrätterna i området, vilket innebär att antalet bostäder i den södra delen blir färre i jämförelse med att parkeringsplatserna placeras i ett parkeringsgarage under samma yta. Kombinerad in- och utfart till det underjordiska parkeringsgaraget kan ske från rundkörningen i planområdets nordvästra del. Det kommer att reserveras parkeringsplatser för en elbilspool på kvartersmark genom exploateringsavtalet. Dessutom kommer det i den norra delen av rundkörningen mot Brattebergsskolans skolområde ges utrymme för fyra besöks- eller korttidsparkeringar som kan användas för att lämna eller hämta barn och elever på Brattebergsskolan.

Invid bostadsentrén på Skolvägen mitt emot Skolvägen 6 möjliggörs tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser på kvartersmark. Det möjliggörs även för tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser mitt emot Skolvägen 12 på kvartersmark, som nås via den andra nya vändzonen.

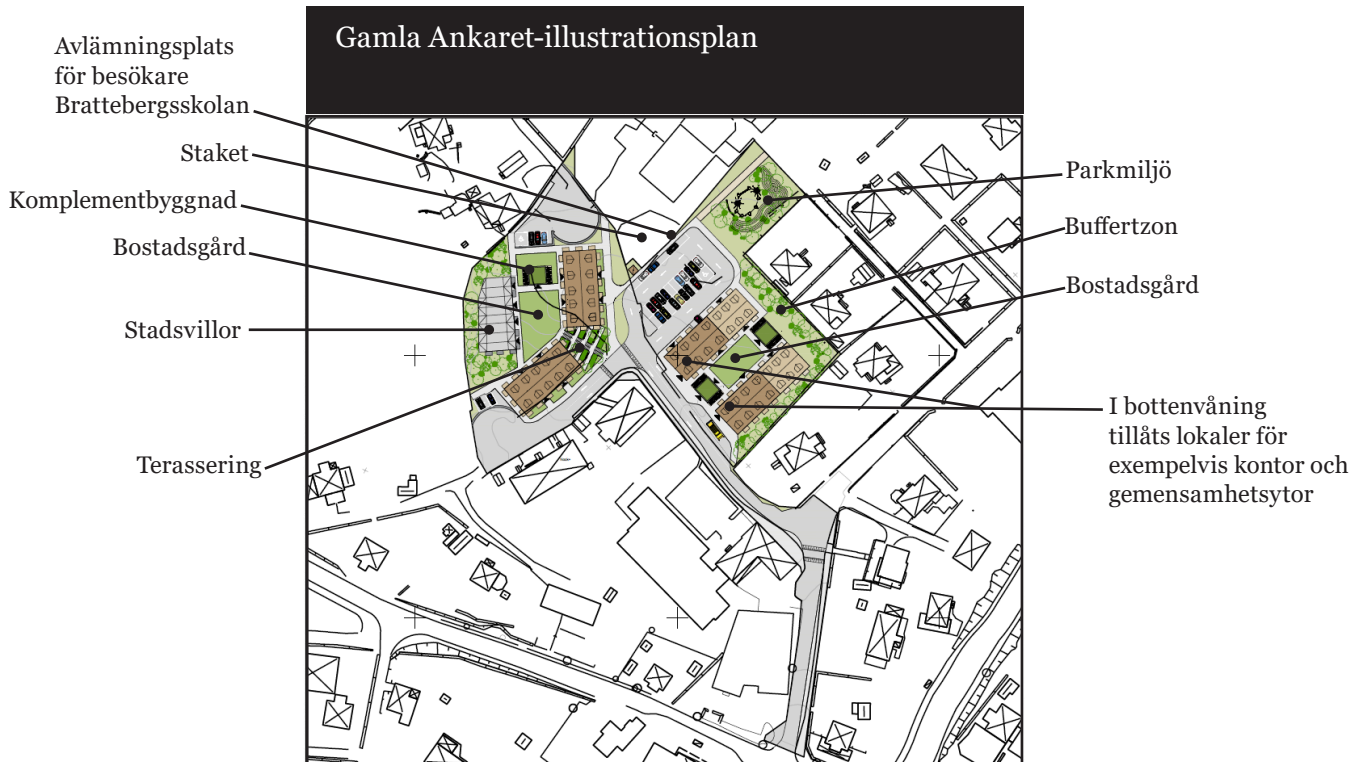
Enligt trafikutredningen som har tagits fram av Atkins AB (daterad 2021-10-04) bedöms ett cykelparkeringstal på 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet som rimligt att tillåta. Detta ger för 80 lägenheter ett behov av minst 200 cykelplatser totalt för vanliga cyklar inom planområdet och på förgårdsmark med cykelställ. Cykelparkering för boende föreslås ordnas i cykelrum med nära anslutning till entréer. Även cykelmekrum uppmuntras för att de boende lätt ska kunna göra enklare arbeten på cykeln som till exempel däckbyten. Detta är också en del av mobilitetsåtgärderna, för att ytterligare förenkla användande av cykel framför bil.

Gestaltungsprinciper

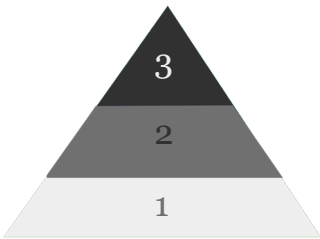
Utformning och gestaltning är frågor som bedömts ha stor vikt i detaljplanen på grund av planområdets centrala läge på Öckerö. Planområdet ligger nära befintlig blandad bebyggelse med flera kommunala målpunkter och kommer även att ligga nära planerat lokalt centrum, Öckerö nya centrum, . I plankartan finns specifika egenskapsbestämmelser som berör utformning av allmän plats och så finns det utformningsbestämmelser för kvartersmark. Utformningsbestämmelserna syftar till att säkra en viss karaktär på bebyggelsen och dess direkta omgivning i planområdet. Avsikten med utformningsbestämmelserna är också att den tillkommande bebyggelsen i till exempel höjd, placering och takutformning ska samspela med omgivningen.

Förutom utformningsbestämmelserna har det parallellt med detta arbete tagits fram gestaltungsprinciper för detaljplanen. Gestaltungsprinciperna är inte juridiskt bindande men ska fungera som en vägledning för tolkning och bygglovsprövning. Dessa gestaltungsprinciper bygger på och är inspirerade av gestaltungsprinciper gjorda för Detaljplan Öckerö Nya Centrum- DP1. Tanken är att en liknande gestaltning i områdena ska knyta dem samman och ge en mer lättorienterad rumslig upplevelse för området. Gestaltungsprinciperna bygger vidare på utformningsbestämmelserna och är uppdelade på tre områden.

Först är det generella gestaltningprinciper som föreslås gälla för hela planområdet, sedan finns gestaltningprinciper för allmän plats och slutligen gestaltningprinciper för kvartersmark. För utbredning av respektive område, se karta med var de olika principerna gäller i illustrationsplanen på nästa sida. Tillsammans medverkar gestaltningprinciperna till att ange en önskad riktning för gestaltning och utformningen av hela planområdet, i olika detaljeringsgrad och med olika funktioner.



Karta med var de olika principerna gäller i illustrationsplanen



Gestaltungsprincipernas utbredning och interna hierarki

Kvartersmark gestaltungsprinciper

Allmän plats gestaltungsprinciper

Generella gestaltungsprinciper



Syfte och mål

Syftet med gestaltungsprinciperna är att de ska vara vägledande vid utformning av allmän platsmark och ge tydliga riktlinjer för kvarter-smarkens utformning. Principerna ska bidra till att sätta ramar för nyexploatering och upprustning av befintliga platser inom området.

Målet är att gestaltungsprinciperna ska bidra till ett omsorgsfullt utformat bostadsområde där funktion och form samspelar. Gestaltningen ska också bidra till att koppla samman det nya bostadsområdet med den befintliga omgivningen. Utgångspunkten är att skapa en miljö som är attraktiv och välkomnande för boende och för de som rör sig igenom området.

Generella gestaltungsprinciper (1)

Dessa gestaltungsprinciper gäller för hela planområdet. Gestaltungsprinciper gäller för tre teman: tillgänglighet, trygghet och dagvatten.

Tillgänglighet

Utemiljöerna ska vara tillgängliga för så många som möjligt och tillgängligheten ska därför alltid beaktas vid utformning av allmän platsmark och kvartersmark. Projektering av utemiljön ska följa krav satta i BBR och de råd som anges i ALM samt HIN (Boverkets föreskrifter och allmänna råd om avhjälpna hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser).

Trygghet

Utemiljöerna ska vara utformade på ett sådant sätt att man tagit i beaktande att fokusera på trygghetsskapande aspekter. Ett skyddat rum kännetecknas av att platsen har en stark identitet, goda möjligheter för aktiviteter och mötesplatser, god social kontroll, god överblickbarhet och orienterbarhet och till sist, som övergripande faktor en god skötsel och förvaltning.

Upplevelsen av trygghet kan också påverkas av konkreta åtgärder som:

God belysning

I Sverige är det inte bara mörkt under kvällar och nätter, utan även under hösten till tidig vår. Detta gör att det finns ett stort behov av att lysa upp platserna runt oss för att kunna orientera oss. God belysning handlar inte bara om rätt ljusmängd utan även om hur en miljö är upplyst. Alltför likriktad och enformig belysning medför platta och svårorienterade miljöer. Övergången mellan ljus och mörker bör ske gradvis eftersom skuggverkan och mörkare partier spelar en viktig roll i hur miljöerna upplevs. Placeringen av armaturer och ljusets riktning är också viktiga faktorer för att uppnå goda ljuskvaliteter.

Ljussättningen i Gamla Ankaret ska vara varierad och med en god samverkan mellan olika ljuskällor. Det är även viktigt att kvarter- smarkens belysning harmonierar med den allmänna platsmarkens för att uppnå en god helhet. Belysningen ska riktas åt rätt håll och vara bländfri. Indirekt och reflekterande ljus kan med fördel användas för att modellera ljuset och minska bländningsrisken. Korrekt utformad belysning med rätt färg, lumens och placering blandat med takutformningar av ljus skapar en så kallad vardagsrumseffekt, vilken upplevs som trygg.

Orienterbarhet och god överblickbarhet

Det är viktigt med god sikt för att kunna orientera sig i ett område och enkelt kunna förflytta sig om en fara skulle uppstå. Det underlättas av tydliga indelningar av stråk med siktlinjer som huvudvägar och alternativa vägar. Kanteffekter ger skydd bakom ryggen och ökar förutsägbarheten, likaså om bottenvåningar på byggnader byggs med glasfönster eller kompletteras med speglar så att det går att se runt hörnet. Belysning vid entréer och andra målpunkter kan även vara rörelseaktiverad, både för att få energibesparing och uppfatta rörelse i området.

God skötsel och förvaltning

Organiserat förvaltningsansvar är viktigt, för att ett område som uppfattas som underhållet kan ge signaler till gärningspersoner att det inte är en bra plats att begå brott på. I det är även underhåll av buskage inräknat då dessa kan vara potentiella gömställen för gärningspersoner.

Dagvatten

Dagvatten kommer behöva hanteras inom planen och det finns många olika lösningar för att hantera dagvatten, med mer eller mindre tekniska anläggningar involverade. Det kommer att tas fram en VA- och dagvattenutredning innan granskning. Beroende på vilka dagvattenlösningar som är lämpliga kan det finnas ett mindre eller större behov av gestaltning.

Allmän plats gestaltungsprinciper (2)

Inom Gamla Ankaret finns följande allmänna platser där gestaltungsprinciperna ska tillämpas.

Gata och gatumiljöer (bilväg, gång- och cykelväg)

Vid gestaltningen av gator med biltrafik bör särskild omsorg läggas vid barn och ungas behov. Gatornas utformning ska tvinga bilister till låg hastighet vid övergångsställen och cykelöverfarter och på de gator där blandtrafik förekommer. På så sätt ökas uppmärksamheten och möjligheterna att identifiera flöden och målpunkter.

Gång- och cykelvägar bör också utformas så att de bildar tydliga stråk för att lätt kunna orientera sig. Cykeltrafik ska ske på separata cykelbanor i möjligaste mån. Gång- och cykelvägar bör vara upphöjd från gata som trottoar med tydliga överfarter där gång- och cykelvägen korsar gata.

Parkeringsytor bör vara tydligt anvisade. Markparkeringar ska utformas så att utbackning på intilliggande gator undviks.



Bild: Inspirations/referensbild för gestaltning av gata och gatumiljöer

Parkmiljö- Ankarets park

Mellan Byalagsvägen, Brattebergsskolan och bilparkeringen finns idag en gräsbevuxen yta där det tidigare funnits en villa med trädgård. Ytan är svår att bebygga med byggnader då det finns en lågpunkt där flera avrinningsstråk samlas. Avsikten är att tillgängliggöra och omvandla ytan till en mindre park som kan hantera dagvatten, bevara och öka biologisk mångfald samt innehålla plats för lek och sittplatser. Parken ska fungera som ett grönt rum mellan Byalagsvägen, Brattebergsskolan och bilparkeringen. Parken bör gestaltas för möten mellan människor med en trivsamt och trygg miljö.

En gångväg föreslås gå från avlämningsplatsen i väster över ytan och mynna i Byalagsvägen. Gångvägen bör vara belagd med ett genomsläppligt markmaterial som packat stensmjöl alternativt genomsläppliga plattor (armerat gräs).



Bild: Inspirations/referensbild för gestaltning av gångväg i park

I mitten av ytan kan en enklare lekmiljö anläggas, med sittplatser intill eller i närheten. Mot grannfastigheten i öst kan ett brett dike, eller nedsänkt gräsyta med avrundade kanter anläggas. Diket eller gräsytan ska fungera som ett område för dagvattenhantering och kan kopplas till dagvattennätet genom att en dagvattenbrunn placeras i den längsta punkten. Bredvid och eventuellt på dikets slänter planteras träd och buskar som klarar av sankmark och perioder av torka. Vegetationen bildar en grön vägg runt lekmiljön och minskar påverkan på grannfastigheten. Placeringen samt val av vegetationen ska göras med ambitionen att skapa en miljö som liknar den mindre skogsglänta som görs till kvartersmark i närheten av Trängeberget. Parken ska fungera som en ersättning för att denna miljö inte längre är tillgänglig för barnen och eleverna.



Bilder: Inspirations/referensbilder för gestaltning parkens grönytor och dagvattenhantering

Lekmiljön bör vara enkel och naturmaterial eller ett maritimt tema är idéer som skulle passa in i miljön och komplettera lekmiljön som finns inom Brattebergsskolans skolområde.



Bildkälla: <https://wordpress.org/openverse/image/4fe6b92d-e1c3-4bdc-b5e2-3f5eaadc568>



Bildkälla: <https://wordpress.org/openverse/image/7b3c746b-0ce7-4e61-b5a6-a3d1a1be2248>

Bilder: Inspirations/referensbilder för gestaltning av parkens lekmiljö

Material- och färgval på möblering som skapar sittplatser bör vara återhållet och enkelt. Naturliga material som järn, sten och trä bör användas. Skärgårdens klimat och miljö ska särskilt beaktas med hänsyn till slitage och materialpåverkan. Antalet möbeltyper bör begränsas i urval för att skapa ett mer enhetligt uttryck. Samma typ av möbler bör användas inom områden med likartade funktioner i syfte att förtydliga platsens egenskaper. I parkmiljön föreslås parkbänkar samt sittgrupper.



Bild: Inspirations/referensbilder för val av offentlig möblering till parken

Murar och staket

Mellan Brattebergsskolans skolområde och Gamla Ankaret bör någon typ av avskiljande markör placeras. Detta både för att markera fastighetsgräns och för att fungera som trafiksäkerhetsåtgärd mellan skolgården och parkeringen. Olika typer av staket eller stängsel kan väljas. Det går även att plantera buskage eller häck.

Kvartersmark gestaltungsprinciper (3)

Inom Gamla Ankaret finns följande kvartersmark där gestaltungsprinciperna ska tillämpas:

Gatumiljöer

Berör bland annat vägar till och från husens entréer, till kretsloppsrum, cykelrum, förråd och garage. Även gångvägar över gemensam gård samt till och från tillgänglighetsanpassad parkering räknas in här.

Gångvägar som kommer utgöra frekvent använda stråk mellan olika målpunkter av boende (till exempel bostadsentré till kretsloppsrum) bör plattläggas eller stensättas med ett beständigt material. Andra stråk eller stigar kan anläggas med ett genomsläppligt markmaterial som plattor, hårt packat stenmjöl eller armerat gräs. Gångvägarna invid husens långsidor behöver ha bärighet för räddningsfordon och fungera som uppställningsyta alternativt räddningsvägar.

Terassering och trappa- från Skolvägen till bostadsgård

Förslag att terassera slänten från Skolvägen till bostadsgården. I mitten av slänten bör en trappa av beständigt material med ledstänger placeras. Trappan går upp igenom mitten av ytan och går ut i plana utsträckta vilplan. Vilplanen kan möbleras och fungera som sittytor. Mellan vilplanen finns terasseringar som föreslagsvis består av upphöjda växtbäddar. Växtbäddarna innehåller blandad lägre växtlighet för att hålla området öppet och solexponerat. Träd kan planteras, föreslagsvis arter och sorter som blir lägre och har ett samlat eller konformat växtsätt. Denna terassering behöver extra omsorgsfull gestaltning och ett fokus på att miljön kan användas både till passage och vistelseyta.

Bostadsgård och omgivande prickmark/förgårdsmark

Bostadsgårdar och omgivande prickmark där parkering ej tillåts ska ha majoriteten genomsläpplig markbeläggning. Om bostadsgård tillåts på bjälklag bör istället dagvatten ledas ner i växtbäddar eller ner i dagvattensystem.

Tillkommande bostadsgårdar bör föregås av en inriktad solstudie, studie över väderstreck och över vindpåverkan. Dessa studier eller analyser ska avgöra placering av lekmiljö, sittplatser, cykelställ och andra funktioner samt val av material och vegetation. Det gårdsmiljöerna anpassas då efter befintliga och tillkommande förhållanden. Vegetation som planteras inom ytorna ska vara tålig för rådande klimat. Karaktären får gärna vara naturlig med arter eller framodlade arter av den växtlighet som finns i närområdet. Avståndet mellan träd och fasad bör vara så stort att trädet inte behöver beskäras i onödan. Inga träd bör planteras närmare än 3 meter från fasad. Bevarad bergshäll på bostadsgård bör naturligt ingå miljön. Bostadsgårdarna ska ha plats för en eller flera sittgrupper eller sittmöjligheter. Lekytta för de yngsta barnen bör finnas på den del av gården där det oftast är sol.

Buffertzoner mot grannfastigheter

Mot grannfastigheter i södra delen av planområdet kan naturliga planteringar göras. Dessa kan vara mer eller mindre täta buskage med inslag av träd och markvegetation.

Komplementbyggnader

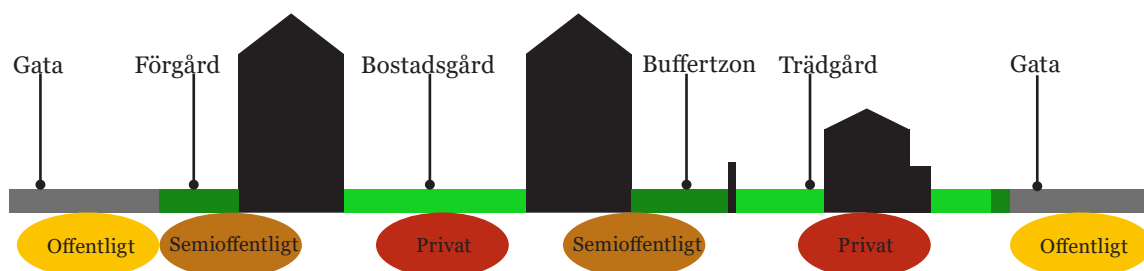
Komplementbyggnader får utformas med gröna tak och fasaden kan bekläs med klätterväxter. Fasader som har ingångar/entréer samt utgångar bör hållas fria från växtlighet. Utformningen bör ha utgångspunkt i den funktion som byggnaden ska inhysa.

Byggnader

Projektering av byggnation ska följa krav satta i BBR gällande dagsljus och solljus. Vind- och solstudier kan vid behov utföras samlat inom de olika områdena och i en gemensam modell.

Placering: Bebyggelsen placeras enligt principen med en mer offentlig gatusida och en privat gårdssida, som på olika vis skapar förutsättningar för rekreation, lek och vardagliga möten. Huvudentréer ska ligga mot gata och om byggnaden inte ligger nära gata ska huvudentré ske från gård. Byggnader ska placeras med förgårdsmark mellan gata, offentlig plats och byggnadskroppen. Detta för att markera övergången och skapa en avläsbar gräns mellan offentlig och privat zon. Vissa områden, som gångvägar längsmed gata på kvartersmark kommer dock att vara semioffentliga.

-Sektion mellan rummen



Höjd: Bebyggelsen är som högst mot gatan för att skapa ett tydligt och omslutet gaturum, speciellt mellan den nya bebyggelsen och Skolvägen 4 samt Skolvägen 6. Höjden trappas ned för att kunna möta omgivande bebyggelse och byggnadshöjden på villor, andra enfamiljshus och kommunala byggnader.

Utformning: Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak. Sadeltak är den vanligast förekommande taktypen i området. Taket vara belagt med ett material som har ett matt uttryck, exempelvis oglaserat tegel, plåt eller papp. Undantag från denna utformning medges för solceller. Sadeltak medför att vatten inte samlas på taket och att belastning från snö inte blir lika stor, då denna inte får samma fäste.

Fasadmaterial: Botten eller sockelvåning bör ha fasad som i material och kulör skiljer sig från byggnadens resterande fasad. Fasad ovanför bottenvåning ska vara utförd med panel i en ljus kulör som är i samklang med miljösammanhanget på Öckerö och för det valda fasadmaterialet. Begreppet ljus kulör omfattar i detta sammanhang inte olika varianter av grönt och blått. Träfasad kan också vara omålad eller oljad.

Bottenvåning som ska inhysa kontorslokal/gemensamhetsyta: I byggnaderna i den södra delen av planområdet närmast Skolvägen tillåts yta för lokal i del av bottenvåningen. Denna fasad bör därför genom skyltning eller avvikande material signalera att det finns centrumverksamhet.

Mindre flerbostadshus: Bebyggelse i nordvästra delen av planområdet närmast Trängeberget föreslås få annorlunda karaktär mot övrig bebyggelse. Detta kan innebära annat fasadmaterial eller färgval jämfört med resterande bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

FÖRUTSÄTTNINGAR

Ledningar för vatten och avlopp finns i Skolvägen, till vilka de nya flerbostadshusen kan anslutas. För att självfall till allmän ledning ska tillåtas måste färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Närmsta brandpost finns inom 100 meter, en söder ut och en österut vid Kommunhuset.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planområdet kommer att förses med kommunalt vatten. En VA- och dagvattenutredning kommer att tas fram innan granskning. Genom samtal med VA-enheten på Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen gällande VA och dagvatten i området har det kommit till känna att de befintliga ledningarna i Skolvägen skulle behöva bytas ut mot nya med större dimensioner för att kunna försörja både befintligt kvarter och tillkommande flerbostadshus.

Reningsverk Pinan

FÖRUTSÄTTNINGAR

Öckerö kommunfullmäktige beslutade 2019-12-12 (KF § 125) att Pinans avloppsreningsverk ska upprustas och byggas ut i två etapper till att kunna omhänderta 25 000 personequivallenter (PE). Fram tills att en utbyggnad är upphandlad och klar behöver en bedömning göras kring varje enskilt planärende. Ett PM med en bedömning kring hur föreslagen exploatering ryms inom kapaciteten för kommunens reningsverk kommer att tas fram inför granskning.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör ett nytt bostadsområde som inkluderar lokaler vilket kommer innebära en påverkan på reningsverket. Hur stor påverkan blir är i nuläget osäkert då det saknas underlag. I VA- och dagvattenutredningen som kommer att tas fram innan granskning kommer det att utredas hur stor lokal påverkan blir på Pinans avloppsreningsverk.

Dagvatten

FÖRUTSÄTTNINGAR

Inom planområdet finns idag ledningar för dagvatten samt dagvattenbrunnar (dräneringsbrunnar) i både Sockenvägen och Skolvägen fram till den befintliga vändzonen. Dagvattenledningar, dagvattenmagasin eller annan teknisk VA-lösning finns inte inom resterande planområde. Istället infiltreras dagvatten naturligt i ruderatmarken, grusytorna och andra icke hårdgjorda ytor. Trängeberget och andra områden med berg i dagen inom planområdet begränsar dagvattnets förmåga att infiltreras. Istället rinner vattnet från den högsta punkten mot den lägsta punkten ytledes tills det kan infiltreras genom marken eller via en dagvattenledning. I planområdets nordöstra del finns en större lågpunkt där tre till fyra sammanflöden med ytavrinning förenas. Planområdets recipient är Öckerö hamn.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

En VA- och dagvattenutredning kommer att tas fram för planområdet innan granskning, med bland annat förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av vatten (LOD). I och med den planerade bebyggelsen kommer stora delar av området hårdgöras vilket förhindrar naturlig infiltration. Dagvatten ska därför samlas, omhändertas, renas och fördröjas lokalt. Det handlar också om att minska skadliga föroreningar (tungmetaller, partiklar, olja) förhindra skador vid akuta olyckor (till exempel översvämningar till följd av 100-års regn) samt arbeta med flödesutjämning för att förhindra översvämning både lokalt och nedströms i vattensystemet, klara EU:s vattendirektiv samt att omhändertagandet ska ha ett ekologiskt, estetiskt och rekreativt värde.

El, tele, fiber, bredband

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är anslutet till befintligt el- och telenät. Ellevio är nätägare för elnät i området. Fiber finns framdraget i området under Skolvägen genom ÖFAB.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Ny bebyggelse kopplas på till det befintliga el, tele, fiber och bredbands anslutningarna som finns utbyggda i området. En ny transformatorstation föreslås i den norra delen av planområdet.

Avfallshantering

FÖRUTSÄTTNINGAR

Hantering av hushållsavfall inom planområdet och närområdet sköts av Kretsloppsenheten på Öckerö kommun.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planområdet ska erbjuda goda förutsättningar för boende och eventuella verksamheter att kunna sortera ut de olika avfallsfraktionerna som uppstår. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerande och anpassade för den faktiska mängd avfall som generas inom området. Generellt är det den enskilda fastighetsägaren som ansvarar för sin egen hantering av hushållsavfall.

Utrymme för avfallshantering kan placeras i bottenplan på huset eller i ett miljörum på den gemensamma gårdsytan där det finns komplementbyggnad. Dragavståndet enligt Öckerö kommuns renhållningsordning är 5 meter. Vändplatserna i den nya trafikutförningen är dimensionerade för LOS sopbil (typfordon för sopbil och oljebil enligt handboken Vägar och gators utformning -VGU av Trafikverket). I nära anslutning till någon av de nya vändzonerna, rundkörningen eller lastzonen kan utrymme för avfallshantering placeras för att kunna följa renhållningsordningen.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden – mark och sediment

FÖRUTSÄTTNINGAR

För planområdet har en geoteknisk, bergsteknisk och markmiljöutredning genomförts av Atkins AB (daterad 2021-12-08). Utförda undersökningar har visat att det har påträffats halter av bly som är över riktvärdet för KM (känslig markanvändning) i tre av nio provpunkter. Det har även påträffats halter av kobolt som är över riktvärdet för KM i två av nio provpunkter. Övriga analysresultat visar på föroreningsnivåer under KM och generellt tyder inget på att det finns större sammanhängande markföroreningar. Däremot förekommer lokala föroreningar i fyllnadsmassor i den södra delen av planområdet. Föroreningarna är troligtvis ett resultat av att området använts som parkeringsplats och lämningar från en oljepanna som användes för att värma upp huvudbyggnaden tillhörande Ankaretsskola.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

En fördjupad riskbedömning som undersöker föroreningarnas mer precisa utbredning tas fram innan granskning. Denna tas fram för att avgöra föroreningarnas exakta utbredning, risker som den aktuella föroreningssituationen innebär och eventuella behov av efterbehandlingsåtgärder. Dock behöver delar av planområdet saneras för att planerade bostäder kan komma att uppföras. Därför har detaljplanen försetts med en bestämmelse om att startbesked för byggnation inte får lämnas förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning.

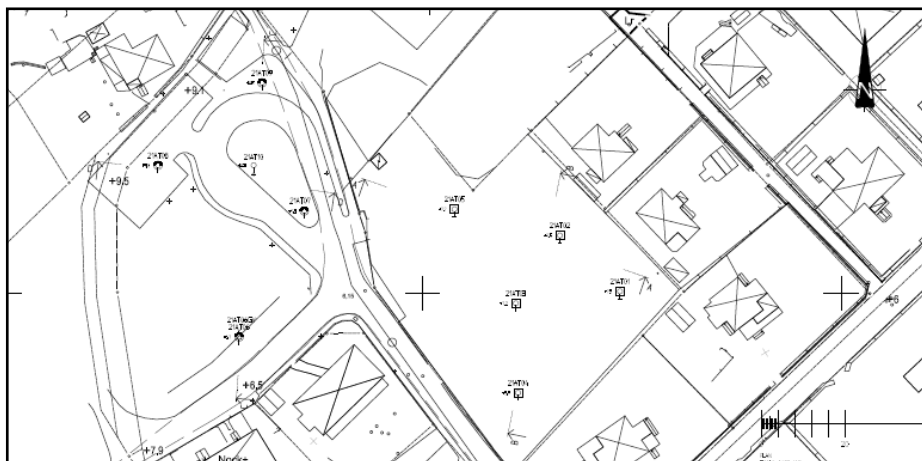


Bild: Karta över provpunkternas placering. Från geoteknisk, bergsteknisk och markmiljöutredning genomförd av Atkins AB

Radon

FÖRUTSÄTTNINGAR

1993 gjordes en radonbedömning för Öckerö kommun. Resultatet visade att Öckerö Ö är ett lågriskområde bekräftande radon.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Byggnader där människor vistas under längre tid ska utföras radonskyddade. Detta regleras genom bestämmelser i BBR, eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.

Risker

Skred, blocknedfall, erosion

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets nordvästra del består till största delen av berg i dagen. Bergssidan tillhörande Trängeberget har här tydliga sprickzoner och bergets sprickiga karaktär gör att det finns risk för blocknedfall. Åtgärder kommer med största sannolikhet därför behöva göras för att lossa lösa stenar.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Det föreslås att det i samband med planering inför bergschakt eller bergssprängning genomförs en riskanalys. Sådan analys bör omfatta, men inte nödvändigtvis vara begränsad till, utredning av risker av omgivningspåverkan kring vibrationer, buller, damm, ras, transport i samband med sprängning och schaktning av berg. Riskanalysen skulle även kunna inkludera analys av alternativa metoder för bergborttagning, så som borrhning och andra sprängfria alternativ.

Efter genomförd bergschakt, eller andra ingrepp på bergssidan, ska bergstekniskt sakkunnig bedöma behovet av förstärkande åtgärder. Utifrån de undersökningar som har gjorts i samband med Geoteknisk, bergsteknisk och markmiljöutredning (Atkins AB daterad 2021-12-08) så bedöms det finnas framtida behov av säkring. Detaljplanen har även försetts med en bestämmelse om att startbesked för byggnation inte får lämnas förrän bergsteknisk säkerhetssynpunkt är förklarad säkrat av bergstekniskt sakkunnig.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets omgivande kustvatten - Göteborgs norra skärgårdskustvatten - omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig. Denna vattenförekomst är samklassad med Göteborgs södra skärgårds kustvatten som tillhör samma vattentyp. Dataunderlaget är otillräckligt för att tillämpa befintliga bedömningsgrunder, men den sammanvägda statusen för dessa vattenförekomster bedöms vara måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god. Halten av kvicksilver (Hg) som omfattas av den kemiska statusen har genom direkta mätningar i sjön eller extrapolerat från mätningar i angränsande eller liknande sjöar visat sig överskrida sin miljökvalitetsnorm i vattenförekomsten som därmed ”Uppnår ej god status”. Vattenförekomsten uppnår inte heller god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Detta med anledning av ett nytt europeiskt gränsvärde för PBDE i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Enligt planförslaget ska dagvatten tas om hand lokalt. På vilket sätt och genom vilka ytor kommer klargöras genom VA- och dagvattenutredning som tas fram innan granskning. Utformningen av planförslaget, med huvuddelen av föreslagna parkeringsytor förlagda i nedsänkta garage eller parkeringshus, tillsammans med rening av dagvatten från större markparkeringar genom oljeavskiljare med slamfång, bedöms sammantaget ge en förbättring avseende föroreningar i dagvatten jämfört med nuläget. Spillvatten från planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och ledas till kommunens reningsverk. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra försämringar av vattenkvaliteten i omgivande kustvatten och bedöms därmed inte motverka att miljö kvalitetsnormer (MKN) kan uppnås inom uppsatta tidsramar.

Luft

FÖRUTSÄTTNINGAR

Antalet stora lokala utsläppskällor som industrier och större vägar är litet i Öckerö kommun och luftmiljön kan beskrivas som god. Bil- och färjetrafiken utgör den största enskilda utsläppskällan i kommunen. Många förvärvsarbetare pendlar ut från kommunen med bil vilket bidrar till utsläppen.

PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planområdet ligger långt ifrån ett område där gränsvärden överskrids. Tillskottet av fordon kan komma innebära en viss ökning av utsläpp, dock inte i den grad att MKN överskrids. Åtgärder inom planområdet bedöms inte heller medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

De nationella miljökvalitetsmål som berörs av detaljplanen är följande:

-God bebyggd miljö

-Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget bedöms bidra till målen om en god bebyggd miljö och en begränsad klimatpåverkan. I detaljplanen föreslås förtätning på tidigare exploaterad mark genom byggande av bostäder i flerfamiljshus. Detta bidrar till att oexploaterad mark inte tas i anspråk för ny bebyggelse samt skapar en större variation i bostadsutbudet i kommunen. Kombinationen av ovannämnda faktorer bidrar till en god bebyggd miljö.

Planområdets läge i förhållande till kommunal och kommersiell service samt närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelväg ger goda förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Detta bidrar på längre sikt till en minskad klimatpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. och Miljöbalken (MB) 6 kap. ska en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning göras, bland annat genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Öckerö kommun gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och MB 6 kap. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL, 4 kap. 34 § kommer därför inte att upprättas.

Undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen 2020-11-23. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Genomförandebeskrivning

I detta kapitel går det att läsa om de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Kapitlet har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandekapitlet förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning inklusive huvudmannaskap

Det finns allmän platsmark i detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna platser, se nedan. Allmänna platser är gata utanför kvartersmark, gång- och cykelbana samt parkmark. Öckerö kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens VA-enhet, är även huvudman för och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av teknisk anläggning i form av dagvattendamm. Öckerö kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen VA-enhet, ansvarar för allmänna ledningar för vatten och avlopp fram till anslutningspunkt, samt för VA-ledningar i gemensamhetsanläggning.

Inom kvartersmark svarar berörda fastighetsägare (rättighetsinnehavare) för utförande och drift av erforderliga anläggningar för VA, elförsörjning, vägar, parkeringsplatser, grönytor, byggnader med mera. Ellevio är ansvarig för elledningar, transformatorstationer och elleverans. Skanova ansvarar för huvudledningar för tele. Öckerö Nät ansvarar för fiber inom området samt för fiberanslutning till fastigheterna.

Kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Utöver byggande av husen innebär det att exploatören anlägger körytor, parkering, yta för elbilspool, cykelparkering, gårdar, lekplatser för småbarnslek, ledningar, dagvattenhantering med mera inom kvartersmark. Fastighetsägaren svarar för framtida drift och underhåll av anläggningar som byggs. Parkeringsmöjligheter föreslås dels på kvartersmark och dels i ett underjordiskt garage i den sydöstra delen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. I planområdet ingår fastigheterna Öckerö 2:802, 2:620 och del av 2:800. Fastigheten Öckerö 2:620 är i kommunal ägo. Mark inom Öckerö 2:802 och del av 2:800 ägs av det kommunala bolaget Öckerö Fastighets AB (ÖFAB).

För att kunna bredda gatan Skolvägen vid korsningen mot Sockenvägen, få en dubbelriktad gata och på så vis förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet behövs markinköp av mark tillhörande grannfastighet Öckerö 2:161. Markersättning kommer då att betalas ut till fastighetsägare vid eventuellt köp.

Inlösen av mark

Sker för mark vilken inte är kommunalt ägd och är i detaljplanen utpekad som allmän plats efter detaljplanen vinner laga kraft. Inlösen av mark överförs till kommunen enligt kommande exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

Inga bestämmelser om fastighetsbildning anges i planförslaget. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen i enlighet med detaljplan efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet beslutar om slutlig indelning.

Servitut

Inga servitut behöver upprättas som en följd av planens genomförande. Inga kända befintliga servitut bedöms påverkas av ett genomförande av planen.

Arrenden

Användare av befintligt arrende, *Bostadsrättsföreningen Skolvägen 4* som har parkeringsplatser inom fastighet Öckerö 2:260 kommer erbjudas att teckna parkeringsavtal för parkeringsplatser inom nya parkeringsanläggningen inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar behöver upprättas som en följd av planens genomförande.

Samfälligheter

Befintliga marksamfälligheter som bedöms påverkas av ett genomförande av planen är Öckerö S:101 respektive Öckerö S:93. Samfälligheterna kommer delvis att upphävas i de delar som berörs av detaljplanen.

Ledningsrätt

Planområdet korsas av kommunala VA-ledningar. VA-ledningarna ligger under befintliga gator.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören. Kostnaderna är reglerade i ett plankostnadsavtal mellan kommun och exploatör. Ingen planavgift kommer att utgå vid bygglov. Exploatören ska stå för alla kostnader som projektet direkt medför.

Finansiering och följdinvesteringar

Exploatören bekostar all utbyggnad av planområdet förutom utbyggnad av allmän platsmark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra några kommunala följdinvesteringar i form av anläggande av allmän plats, gata, gång- och cykelväg samt park.

Driftkostnader

Drift och underhåll av kvartersmark genomförs av fastighetsägaren. Gällande allmän plats, gata och parkmark ansvarar respektive enhet vid Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen för drift och underhåll av anläggningar och ytor.

Gatukostnader och övriga avgifter

Exploatören bekostar alla gatusträckningar inom kvartersmark samt parkering på kvartersmark, belysning och dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar gatutbyggnad inom kvartersmark. Exploatören bekostar utbyggnad av park och gata inom allmän plats inom detaljplanen.

Exploateringsavtal

Öckerö kommun avser att ingå exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtal kopplade till planens genomförande antas i samband med detaljplanen i kommunfullmäktige. Det huvudsakliga syftet med exploateringsavtalet är att reglera rättigheter och skyldigheter avseende markägofrågor, VA-frågor, parkfrågor och kompensationsåtgärder för befintlig grönyta som blir kvartersmark mellan Öckerö kommun och exploatör. Andra frågor som också kommer regleras i exploateringsavtalet berör anläggning och nyttjande av elbilspool på kvartersmark samt anläggande och nyttjande av skyddsrum på kvartersmark. Exploateringsavtalet klargör vilken aktör som gör vad och när, samt fördelning av kostnader mellan parterna. Exploateringsavtalet reglerar även vad som gäller vid en eventuell överlåtelse av exploateringsavtalet.

Andra avtal

Exploatören behöver teckna ett avtal med Öckerö kommuns Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltnings VA-enhet angående inkoppling av VA-ledningar och vattenleverans. Exploatören behöver teckna avtal med Ellevio för leverans av el samt teckna avtal med Skanova för leverans av fiber och tele.

Övrigt

Planeringsunderlag och källor

- Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025, Öckerö kommun 2020.
- Gammalspektromettermätning och preliminär radonriskbedömning inom delar av Öckerö kommun - MRM Konsult AB (daterad 1993-10-06)
- Gestaltungsprinciper, Öckerö Nya Centrum DP.1, Öckerö kommun 2021.
- Grönstrukturplan, Öckerö kommun 2019.
- Parkeringsnorm för Öckerö kommun 2014.
- Riktlinje för mobilitet – ett anpassat följduppdrag till kommunens Trafikstrategi, Öckerö kommun 2020.
- Trafikstrategi, Öckerö kommun 2014.
- Tysta områden i Göteborgsregionen, författad av GR (Göteborgsregionen) och Länsstyrelsen i Västra Götaland (daterad 2014-12-01)
- Stigande vatten - en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Länsstyrelsen i Västra Götaland 2011.
- Utblick Öckerö - En inblick i framtiden - Öckerö översiktsplan 2018
- VGU Vägars och gators utformning, Trafikverket (daterad 2020-01-01)
- Åtgärdsvalsstudie väg 155, Torslanda–Öckerö, Långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, Trafikverket 2021.

Medverkande tjänstepersoner

Klara Kållberg
Planarkitekt, Öckerö kommun

Per Karlbäck
Exploateringsingenjör, Öckerö kommun



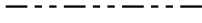

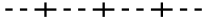
Anna Dannjé Brocker
Tf. Avdelningschef Plan, fastighet och samhällsutveckling, Öckerö
kommun

Kommunstyrelsen 2022-05-24

Bilagor

Bilaga 1: Förklaring av planbestämmelserna

Gränsbeteckningar

-  Planområdesgränser anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.
-  Användningsgränser redovisar var användningsområden börjar och slutar.
-  Egenskapsgränser redovisar var egenskapsbestämmelser börjar och slutar.
-  Sekundära egenskapsgränser (tidigare Administrativ gräns) redovisar var sekundära egenskapsbestämmelser/administrativa bestämmelser börjar och slutar.
-  Egenskapsgränser och Sekundära egenskapsgränser (tidigare Administrativ gräns) redovisar områden där egenskapsbestämmelser och sekundära egenskapsbestämmelser/administrativa bestämmelser sammanfaller.

Användning av mark och vatten

ALLMÄN PLATS

GATA	Gata
------	------

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

GCVÄG	Gång- och cykelväg
-------	--------------------

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

PARK	Park
------	------

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

Användning av mark och vatten

KVARTERSMARK

B	Bostäder
---	----------

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

C	Centrum
---	---------

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

E ₁	Tekniska anläggningar- transformatorstation
----------------	---

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

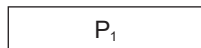
Användning av mark och vatten

KVARTERSMARK



Parkering

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.



Parkering under mark

Bestämmelsen reglerar planområdets användning.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannskap

park₂

Dagvattenhantering inom parkyta

Egenskapsbestämmelsen syftar till att det ska finnas anvisade ytor inom parkmarken som ska kunna hantera dagvatten.

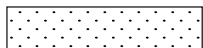
lek₁

Lekplats ska finnas

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkra en utpekad yta för en lekplats inom parkmarken.

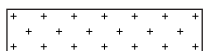
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



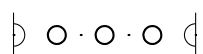
Marken får inte förses med byggnad

Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att reglera så att nya byggnader inte kan placeras på förgårdsmarken framför byggnaderna och på ytor som ska vara parkering, bostadsgård och grön buffertzona mot grannfastigheter.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

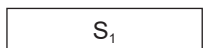
Korsmark reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad som kan vara exempelvis kretsloppsrum, cykelförråd eller med annan typ av användning.



Utfartsförbud

Av trafiksäkerhetsskäl är det olämpligt med in och utfarter mot förgårdsmark eller bostadsgård som inte är reglerad för parkering.

Byggnaders användning



Byggnadsytan får endast användas som lokaler i bottenvåning

Bestämmelsen reglerar att det ska finnas tillräcklig yta i byggnadens bottenvåning som kan användas till centrumverksamhet.

Höjd på byggnadsverk

h_{1-4}

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd.

Markens anordnande och vegetation

n_1

Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten.

Syftet med bestämmelsen är att reservera yta för ett underjordiskt dagvattenmagasin med reningfilter under mark för parkeringplatser.

n_2

Marken får inte användas för parkering.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilka ytor som inte får användas till parkering.

n_3

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att bevara uppvuxna träd inom befintligt område, då dessa har stora ekologiska värden i jämförelse med nyplantering.

n_4

Terassering med trappa ska finnas. De två nedersta terasseringarna ska vara tillgänglighetsanpassade.

Syftet är att säkra kvartermark för en terassering som ska fungera som en förbindelse mellan gcväg och bostadsgård, genom en trappa. Terrasseringen föreslås ha flera plan med sittytter varvat med växtbäddar. De två nedersta planen ska vara tillgänglighetsanpassade.

n₅

Yta ska vara planterad till minst 40%

Syftet med bestämmelsen är att säkra att bostadsgård finns till bostadshusen och att denna är planterad med växtlighet.

Placering

p₁

Bostadsentréer placeras i huvudsak in mot gård

Syftet är att placera bostadsentréer in mot gård för att stärka känslan av det privata rummet.

Utformning

f₁

Fasad på sockelvåning ska utföras i avskiljande material och kulör mot övrig byggnad

Sockelvåning utförs i avskiljande material eller kulör i syfte att minska upplevelsen av byggnadens höjd i gaturummet.

f₂

Byggnad ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng

Syftet är att byggnaden ska anpassas till befintlig topografi för att minska behovet av bergsprängning.

Byggnad ska utformas med sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska få liknande karaktär med befintlig bebyggelse. Sadeltak är den mest förekommande taktypen i närområdet.

Taklutning ska vara minst 27 grader och max 45 grader. Takkupor och komplementbyggnader får utföras med annan takform än sadeltak och med mindre takvinkel än 27 grader

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att sadeltak byggs och att möjliggöra för takkupor.

Takkupor får utföras med högst 1/3 av respektive takfalls längd

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takkuporna inte utförs utmed hela taket.

Takmaterial skall vara i matt kulör. Undantag medges för solceller och solcellspaneler

Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska få liknande karaktär med befintlig bebyggelse. Tak i matt kulör förekommer mest i närområdet.

Balkonger får maximalt vara 2,5 meter långa och 1,5 meter djupa. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad över pricken och allmän plats. Minsta fria höjd är 3 meter över nollplanet

Syftet är att endast tillåta balkonger av samma dimension på byggnadernas fasader.

Fasad på byggnad ska utföras med panel målad i täckande matt kulör vilken innehåller maximalt 15 % svärta enligt NCS-skalan

Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁₋₈

Största byggnadsarea är mellan 50-400 kvm

Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket av byggrätten som får bebyggas.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för byggnation förrän avhjälpande åtgärder avseende rasrisk och blocknedfall har kommit till stånd

Syftet är att säkerställa att området inte bebyggs förrän till exempel lösa stenar och annat material som kan utgöra en säkerhetsrisk är inspekterat och åtgärdat av sakkunnig.

a₂

Startbesked får inte ges för byggnation förrän avhjälpande åtgärder avseende förorenad mark har kommit till stånd

Syftet är att säkerställa att området inte bebyggs förrän markföroreningar som kan utgöra en hälsorisk är inspekterade och åtgärdade av sakkunnig.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Generell bestämmelse som gäller hela planområdet. Varje detaljplan har en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år från att den har vunnit laga kraft.

