



ÖCKERÖ KOMMUN

# Planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING



DETALJPLAN FÖR

---

**Flerbostadshus vid Stora vägen, Fotö 1:12**

**Fotö, Öckerö kommun**

# Innehåll

## **Inledning**

---

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

## **Tidigare ställningstaganden**

---

Nationella .....	7
Regionala och mellankommunala .....	8
Kommunala .....	9

## **Planförslag – Förutsättningar, innebörd och konsekvenser**

---

Hushållning med mark- och vattenområden m.m. ....	11
Ställningstagande till miljökonsekvenser .....	11
Bebyggelse och markanvändning .....	12
Markområden.....	13
Naturmiljö .....	14
Kulturmiljö .....	16
Gestaltungsprinciper .....	17
Strandskydd .....	19
Sociala aspekter.....	21
Service.....	21
Trafik och transporter .....	22
Teknisk försörjning.....	24
Hälsa och säkerhet.....	28
Risker .....	30
Miljö kvalitetsnormer.....	31
Miljömål .....	33
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	33

# Innehåll

## Genomförandebeskrivning

---

Organisatoriska frågor.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Ekonomiska frågor.....	35
Exploateringsavtal .....	36

## Övrigt

---

Planeringsunderlag och källor .....	38
Medverkande tjänstepersoner .....	38

## Bilagor

---

Bilaga 1: Förklaring av planbestämmelserna.....	39
Bilaga 2: Plankarta med bestämmelser och illustration.....	47

# Inledning

## Bakgrund

---

Öckerö kommun vill inom ramen för planerad befolkningstillväxt stimulera till ett bostadsbyggande som skapar goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av hela kommunen. Det innebär åretruntbostäder i olika upplåtelseformer och på alla öar.

Fastigheten Fotö 1:12 bedöms som lämplig för en utveckling enligt ovan. Kommunen har därför och med stöd av översiktsplanen beslutat att planlägga fastigheten och möjliggöra för uppförandet av ett flerbostadshus.

## Planens syfte och huvuddrag

---

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i ett flerbostadshus med cirka 10 lägenheter inom fastigheten Fotö 1:12. Avsikten är att öka utbudet och variationen av bostäder inom kommunen. Stora delar av bostadsbeståndet inom kommunen utgörs idag av småhus och vissa öar saknar helt flerbostadshus. Byggandet av flerbostadshus med lägenheter i olika storlekar och prislägen ökar utbudet av olika typer av bostäder och är en viktig faktor för att uppnå kommunens tillväxt- och bostadsförsörjningsmål.

## Läge och areal

---

Planområdet omfattar cirka 2 300 m<sup>2</sup> och är beläget på den södra delen av Fotö, vid Stora vägen och strax norr om Prishammen/Kilen (se bild nedan).



*Bild: Översiktskarta med ungefärlig lokalisering av planområde markerat med gul cirkel.*

## Planförfarande och planprocess

---

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. När det påbörjas 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.

Detaljplan för Fotö 1:12 upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen är förenlig med kommunens översiktsplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Då planen berör kulturmiljöområde på Fotö anses den ändå vara av visst intresse för allmänheten och bedrivs därför med utökat förfarande. En växling mellan förfaranden är möjlig mellan samråd och granskning.

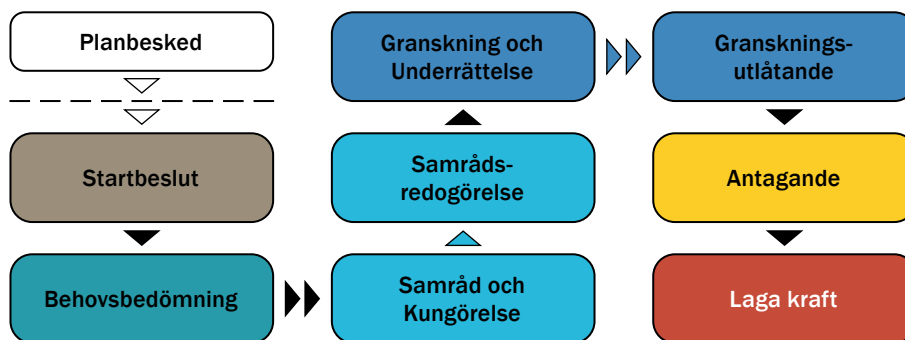


Bild: Planprocessen med utökat förfarande

## Planbesked och planstart

Beslut om positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen 2015-11-17 (KS § 372). Beslut om planstart fattades av kommunstyrelsen 2019-12-03 (KS § 283).

## Preliminär tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

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

## Planhandlingar

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

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 är viktiga vid uttolkningen av planens syfte.

### **Samrådshandlingar består av:**

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

### **Övriga handlingar:**

- Fastighetsförteckning (bifogas ej)
- Samrådsredogörelse (upprättas efter samråd)
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskning)

### **Utredningar:**

- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning (behovsbedömning), Öckerö kommun 2020-01-09
- Kulturmiljöutredning för detaljplan, SWECO 2021-04-19
- PM geoteknik, SWECO 2021-03-16

## Tidigare ställningstaganden

### **Nationella**

---

#### **Riksintresse**

Hela Öckerö kommun omfattas av riksintresse för högexploaterad kust.

#### **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.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i Miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft och miljön i övrigt, inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvattnen samt omgivningsbuller.

## Regionala och mellankommunala

---

### Åtgärdsvalsstudie för väg 155

Regionfullmäktige för Västra Götalandsregionen antog 2018-01-30 förslag till Regional plan för transportinfrastrukturen i Västra Götaland 2018-2029. Den regionala planen pekar ut väg 155 som en brist. Trafikverket har därefter fått uppdraget att genomföra en åtgärdsvalsstudie för väg 155 i syfte att utreda lämpliga åtgärder. Syftet med studien är att finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda/Amhult och Öckerö.

Utredningens slutrapport levererades 2021-06-30. Utredningen beskriver flera alternativa långsiktiga lösningar och redogör för effekterna, målfyllelsen och genomförbarheten för tre utredningsalternativ med två principiellt olika inriktningar:

- Inriktning 1 möjliggör ett förändrat resande inom ramen för dagens transportsystem, med fokus på åtgärder som skapar förutsättningar för att utnyttja transportsystemet mer effektivt och i tillräcklig utsträckning förändra dagens resvanor och resmönster.
- Inriktning 2 möjliggör en utökning av kapaciteten i transportsystemet och ökad kvalitet i kollektivtrafiken. Inriktning 2 innehåller två olika utredningsalternativ, där det ena innebär att dagens transportsystem med väg och vägfärjor utökas och det andra innebär etablering av ett nytt transportsystem med fast förbindelse.

Vidare beskrivs i utredningen förslag till fortsatt inriktning och ramarna för en gemensam färdplan.



## Kommunala

---

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan *Utblick Öckerö* antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. Översiktsplanens mål är att förverkliga en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar kommun. Öckerö kommun ska vara en levande skärgårdskommun med människan i centrum. För att uppnå det vill kommunen öka i invånarantal, primärt genom att bygga i och i anslutning till befintliga bostadsområden. På så vis bevaras sammanhängande grönområden, kulturmiljöer och kommunens begränsade yta nyttjas klokt för att säkerställa boende och rekreation.

### Detaljplan

För området gäller byggnadsplan för fiskeläget Fotö (14-OCK-1816), som vann laga kraft år 1958-17-06. Planens genomförande har gått ut. Planen anger användningarna *område för allmänt ändamål* samt *allmän plats park* inom aktuellt planområde.

### 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. Planförslaget har en koppling till följande av visionens fem fokusområden:

- Den hållbart växande kommunen

### Bostadsförsörjningsprogram

Öckerö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-25 antogs av kommunfullmäktige 2021. Bostadsförsörjningsprogrammet lägger fast inriktningen för hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt. Stora delar av bostadsbeståndet inom kommunen utgörs idag av småhus och vissa öar saknar helt flerbostadshus. Ett utpekat mål och riktlinjen är därför att det i första hand sker ett byggande av flerbostadshus med lägenheter, i kollektivtrafikhärlägen samt i olika storlekar och prislägen. Byggande av högre bostadshus ska också underlättas för att möjliggöra förtätning i tillräcklig omfattning. Upplåtelseformen kan variera men hyresrätter ska prioriteras.

### **Kulturmiljöprogram**

Öckerö kommuns kulturmiljöprogram antogs 2012. Programmets syfte är att bidra till en förståelse för, ett aktivt förhållningssätt till och goda förvaltningsvillkor för den befintliga miljöns kulturmiljökvantiteter. Ambitionen är att spegla, bevara, utveckla och stimulera kommunens kulturmiljöer.

### **Trafikstrategi**

Öckerö kommuns trafikstrategi är ett planeringsdokument vars övergripande uppgift är att visa hur kommunen ska arbeta för att trafiksystemet ska kunna utvecklas på ett hållbart sätt. Strategin utgår ifrån kommunens vision och dokumentet beskriver bl.a. vikten av utvecklingen av knutpunkter för invånare och besökare. Genom att skapa noder där invånarna kan göra sina ärenden minskar behovet av att resa till fastlandet via väg 155.

### **Naturvårdsprogram Öckerö kommun**

Naturvårdsprogrammet är en del i kommunens miljömålsarbete och utgör underlagsmaterial till kommunens översiktsplan. Programmet innehåller identifiering och inventering av områden med naturvärden inom kommunen. Inventeringarna omfattar landmiljöer och genomfördes under 2013 och 2014.

### **Grönstrukturplan**

Öckerö kommuns grönstrukturplan har som huvudsyfte att säkerställa och utveckla grönområden på rätt 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 tätbebyggelse.

# Planförslag – Förutsättningar, innebörd och konsekvenser

## **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

---

Vid utarbetande av denna detaljplan har samhällsbyggnadsverksamhetens plan- bygg- och miljöenhet 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*. Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse eller områden med särskilda natur- eller kulturintressen. Förslaget berör och förhåller sig till lokalt kulturmiljöområde på Fotö. Planen omfattar endast landområden vilket innebär att åtgärder inte behöver utföras i vatten. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Kommunen bedömer sammantaget att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

## **Ställningstagande till miljökonsekvenser**

---

Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behövs för aktuellt planförslag. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningens bilaga 4 samt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen i samråd. Underlaget till undersökningssamrådet biläggs samrådshandlingarna. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande kommunens uppfattning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

## Bebyggelse och markanvändning

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Idag finns inom föreslaget planområde en byggnad som ursprungligen uppfördes 1895. Byggnaden har tidigare använts som församlingshem och post och även fungerat som skola. I anslutning till befintlig byggnad finns en låg stenmur. Mellan stenmuren och Stora vägen väster om planområdet ligger obebyggd mark som innehåller underjordiska ledningar för bland annat vatten, spill- och dagvatten. Omgivande bebyggelse består av bostadshus i form av villor i två plan.



*Bild: Omgivande villabebyggelse. Befintlig byggnad inom planområdet till vänster.*

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att mark med tidigare användning för allmänt ändamål planläggs som kvartersmark för bostäder. Planförslaget innebär att befintligt bostadsområde bestående av villabebyggelse förtätas med ett mindre flerbostadshus med ca 10 lägenheter. Ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig byggnad på platsen rivs och ersätts av en ny byggnad med en annan funktion. Befintliga underjordiska ledningar inom kvartersmark säkerställs genom u-område.

Plankartan innehåller bestämmelser gällande bebyggandets omfattning, placering, utformning och utförande. Endast en sammanhållen huvudbyggnad får uppföras. Begränsande av bebyggandets omfattning regleras i övrigt genom angiven byggnadsarea, prickmark där byggnad inte får uppföras samt korsmark där endast komplementbyggnad får uppföras. Detaljplanen reglerar även högsta nockhöjd för huvudbyggnad och högsta totalhöjd för komplementbyggnader.

## Markområden

---

### Mark och topografi

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs idag av bebyggda och grusade ytor, gräsytor samt berg i dagen. Den relativt plana marken ligger på nivåer mellan +0,7 till +1 meter över nollplanet. Angränsande höjdparter med berg i dagen är belägna på nivå ca +5 meter i sydost och nivå ca +8 meter i nordost.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Gräsytor och grusade ytor inom föreslagen kvartersmark ersätts till stor del av angöringsytor i form av allmän plats gata, gång- och cykelväg samt ytor för parkering. Område med berg i dagen i sydost lämnas orört och planläggs som allmän plats.

### Geotekniska förhållanden

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts inför samråd och bifogas planhandlingarna. Utredningen visar att området i huvudsak utgörs av berg i eller nära i dagen. Ovan berget finns ställvis tunna jordlager och överst organisk ytskikt. Strax norr om planområdet finns troligen ett område med sand som överlagrar berget. Jorddjupet inom planområdet bedöms variera med mellan 0 och 2 meter. Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms vara tillfredställande för såväl befintliga förhållanden som för planerad nybyggnation. Det bedöms inte föreligga några säkerhetsrisker kopplade till geotekniska frågeställningar.

## PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

De geotekniska förutsättningarna inom det aktuella planområdet bedöms som goda för planerad användning och bebyggelse. Preliminärt bedöms att grundläggning kan utföras efter att jordlager med organiskt innehåll schaktats bort och återfyllning med friktionsjord utförts. Beroende på nivåställning kan bergschakt bli aktuellt och grundläggning kan komma att utföras på en kombination av packad fyllning och på berg. Vid grundläggning på berg i kombination med packad friktionsjord bör berget loss hållas minst 0,5 meter under grundläggningsnivån. Vid bergschakt där branta slänter blottläggs ska dessa utföras så att inte blockutfall kan uppkomma med tiden.

## Naturmiljö

---

### Natur

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Naturmiljön inom planområdet utgörs idag gräs- och buskvegetation samt berg i dagen. I planområdets nordvästra del växer även ett kastanjetråd som bedöms utgöra en del av den bevarandevärda allén längs Stora vägen. Området bedöms i övrigt inte innehålla några betydande naturvärden.



*Bild: Kastanjetråd i planområdets nordvästra del.*

## PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att områden inom kvartersmark rensas på buskvegetation där det är nödvändigt. Område med berg i dagen och naturlig växtlighet i sydost lämnas orört och planläggs som allmän plats. Trädet i planområdets nordvästra del skyddas genom planbestämmelse och bevaras under förutsättning att det inte är sjukt eller utgör någon säkerhetsrisk.

### **Friytor för lek, rekreation och utevistelse**

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet innehåller idag en bergknalle och ytor med buskvegetation. Området ligger på kommunal mark och är därför allmänt tillgängligt, men några tecken på att platsen används i lek- eller rekreationssyfte finns inte. Nordost om planområdet och på ett avstånd om ca 100 meter ligger berg och orörd natur.



*Bild: Bergknalle och buskvegetation inom planområdet.*

## PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Område med berg i dagen och naturlig växtlighet i sydost lämnas orört och planläggs som allmän plats. Allmänheten kommer fortsatt ha tillgång till platsen i samma utsträckning som idag.

## Kulturmiljö

---

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Aktuellt planområde på Fotö ligger inom område för kulturmiljö men befintlig byggnad på platsen är inte utpekad som bevarandevärd. En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Utredningen bifogas planhandlingarna. Utredningens slutsats är att kulturvärdena utgörs av vad byggnaden innehållit, och byggnadens yttre som en symbol för detta, samt platsen som en gemensam plats under drygt 100 år.

Byggnaden inom planområdet uppfördes 1895 och har tidigare använts som församlingshem och post och även fungerat som skola. Befintlig byggnad och plats bedöms ha kulturvärden knutna till berättelsen om skolväsendet, föreningsliv och lokalt engagemang. Ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv är det intressant hur byggnadens olika funktioner avspeglas i formen och uttrycks i fasaden. Stengrunden visar att ursprungsbyggnaden härrör från sekelskiftet. I entrépartiet, fasadplattorna och fönstertyperna framträder 1950-/60-talet vilket är tiden när skolbyggnaden byggdes om och till för att användas som församlingshem. Även tillbyggnaden från perioden när byggnaden rymde postverksamhet är tidstypisk, med enkel lockpanel och glasat aluminiumparti.

Tomtens struktur samt fastighetens volym och form har en funktion i kulturmiljön och för omgivande sammanhang, framför allt ur ett strukturellt perspektiv. Kulturmiljöutredningen har inte kunnat belägga ursprung eller funktion för stenvuren som står intill byggnaden och går över fastigheten. Det konstateras att muren sedan lång tid funnits på platsen och stenvuren beskrivs som ett karakteristiskt inslag och en del av miljön.

Kulturmiljöutredningen har utöver det som beskrivs ovan identifierat ett antal karaktärsdrag för befintlig byggnad och plats:

- Långsida mot väg
- Byggnad indragen på tomten
- Raka och enkla former
- Osymmetriskt takfall
- Släta fasader
- Fönster utan spröjs men med enkel tunn karm och båge
- Stengrund



- Sadeltak
- Inga skorstenar
- En långsträckt låg stenmur mot Stora vägen

Flera av dessa karaktärsdrag har bedömts vara av sådan vikt att de utgör en bestämmelse på plankartan eller beskrivs i avsnittet om gestaltungsprinciper nedan.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör en byggnad som faller in i byggnadstraditionen på Fotö men som gestaltungsmissigt kommer från vår tid. Utformning och bestämmelser syftar till att fånga det karakteristiska i befintlig byggnad och med respekt för kontexten möjliggöra en ny tolkning. Plankartan innehåller ett flertal bestämmelser med direkt koppling till kulturmiljöutredningens slutsatser och rekommendationer. Avsnittet *Gestaltungsprinciper* kompletterar planbestämmelserna och innehåller en mer utförlig beskrivning av viktiga aspekter vid utformningen.

## Gestaltungsprinciper

---

### Vägledning för tolkning och bygglovsprövning

Detaljplanens specifika utformningsbestämmelser utgår framförallt från bedömningar av kulturmiljövärden inom området samt befintlig byggnads bedömda antikvariska värden. De egenskaper som beskrivs nedan är vägledande för plankartans utformningsbestämmelse *Gestaltungsprinciper i planbeskrivningen ska följas*. Principerna ska ligga till grund för bygglov och kommande prövningar samt för lovfria åtgärder.

Utformningen inom planområdet ska ske med hänsyn till nedanstående aspekter. Föreslagna åtgärder som överensstämmer med dessa ska godtas vid bygglov. Liten avvikelse bör kunna ske om man uppnår syftets mål och kvalitet.

### Grundläggande principer

- Befintlig byggnad är en större volym än omgivande bebyggelse som utgörs av enbostadshus. En utgångspunkt för gestaltningen är att tillkommande byggnad ska anknyta till befintlig byggnads volymbehandling eller till andra större vattennära byggnader som exempelvis magasin.

- Tillkommande byggnad ska vara en sammanhållen volym och placeras i nord-sydlig riktning, med långsida mot öst och väst (Stora vägen). Byggnadens långsida bör knäckas i syfte att visuellt minska volymen mot Stora vägen samt för att bibehålla siktlinjer från omgivande bebyggelse och mot hamnen i söder.
- Byggnaden ska stå på en synlig sockel. För att undvika att sockeln uppfattas som en första våning bör dock fasadmaterialet dras ned, även i de delar som ligger under + 3,17 meter över grundkartans nollplan.
- Fasad ovanför sockel ska vara enhetlig och med ett slätt uttryck. Exempel på detta är träpanel i hela längder över fasaden och med smala lock. Olika typer av plattor kan också användas.
- I linje med att fasaden ska ha ett slätt uttryck ligger att fönsterfoder inte är framträdande, alternativt att foder inte används. Fönsterrutor ska också vara ospröjsade. Färgsättningen på karm och båge regleras inte.
- Fasaden ska vara i ljus kulör som är i samklang med miljösammanhanget på Fotö och för det valda fasadmaterialet. Begreppet ljus kulör omfattar i detta sammanhang inte olika varianter av grönt, blått och svart. Träfasad kan också vara omålrad eller oljad.
- Balkonger med en sammanlagd längd motsvarande 45% av fasadlängden tillåts. Planbestämmelse är införd på plankartan och syftar till att medge balkonger fördelade över fasadens yta.
- Tak ska utformas som sadeltak och vara belagt med ett material som har ett matt uttryck, exempelvis oglaserat tegel, plåt eller papp. Undantag från denna utformning medges för solceller.
- Takfallet på befintlig byggnad är osymmetriskt och takfall på tillkommande byggnad kan med fördel utformas på samma sätt om möjligt.
- Takkupor ska utformas i förlängning av fasad. Takkupor i form av frontespiser (likt hur nuvarande byggnad uppfattas ha en frontespis) är också möjligt. Takkupor med rund avslutning eller rund takform medges inte.
- En stenmur bör även fortsättningsvis finnas mellan bebyggelsen på planområdets östra del och Stora vägen. Kvarvarande eller tillkommande mur behöver däremot inte nödvändigtvis vara sammanhållen och med samma utbredning som befintlig mur. Stenen från befintlig stenmur återanvänds med fördel.

## Strandskydd

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Idag gäller inget strandskydd för området men när en ny detaljplan tas fram för ett område som ligger inom 100 meter från strandlinjen ska en omprövning ske mot särskilda skäl för upphävande. Delar av planområdet berörs av ett återinträdande generellt strandskydd (se bild nedan). Området närmast strandlinjen i söder ligger utanför planområdet och utgörs av en hamn för fritidsbåtar. Hamnområdet ligger till större delen på kommunal mark och nås norrifrån via Stora vägen. Hamnområdet omfattas inte av strandskydd.



*Bild: Ungefärlig utbredning av återinträdande generellt strandskydd (grönblå ton och linje). Ungefärligt planområde är markerat med vit linje och föreslagen byggrätt markerad med gul linje. Röd yta är allmän plats där strandskyddet enligt förslaget inte ska upphävas.*

### MOTIVERING TILL UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Öckerö kommun avser att upphäva strandskyddet i detaljplanen enligt 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen. Som särskilt skäl för upphävande anges att *området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Upphävandet berör delar av kvartersmark inom planområdet. Strandskyddet upphävs inte inom allmän plats.

Huvuddelen av den yta inom planområdet som berörs av ett återinträdande generellt strandskydd planläggs som allmän plats, där strandskyddet enligt förslaget inte ska upphävas. Den östra delen av område på kvartersmark som berörs är bebyggd och därmed redan ianspråktagen. Övrig del av berörd kvartersmark mot Stora vägen får enligt förslaget inte bebyggas, då det utgörs av markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar.

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Då upphävandet inte berör allmän plats är möjligheterna för allmänheten att vistas inom planområdet oförändrade. Kommunen bedömer att övriga ytor inom planområdet som berörs av ett upphävt strandskydd saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett upphävande av strandskyddet i enlighet med förslaget påverkar inte heller möjligheterna för allmänheten att ta sig till eller vistas vid vattnet.

En inventering av närområdet visar att det finns goda alternativ när det gäller uppfyllandet av strandskyddets syften. Strandlinjen sydost och öster om planområdet är idag orörd, liksom västra delen av intilliggande hamn. Hamnområdet och strandlinjen österut är kommunal mark och fullt tillgänglig för allmänheten. Större delen av östra Fotö berörs av generellt eller utökat strandskydd och där finns även såväl strövområden som naturliga och anlagda badplatser. Utöver detta nås en höjd nordost om planområdet relativt enkelt, med goda utsiktsplatser och fri utblick över havet.



*Bild: Alternativa områden och möjligheter att uppfylla strandskyddets syften.*

## Sociala aspekter

---

### Barnperspektivet

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär inte att ytor som tidigare kunnat nyttjas för rekreation för barn i närområdet exploateras. Vidare kvarstår barns möjligheter att vistas på allmän plats inom planområdet. Sammantaget bedöms inte barnperspektivet påverkas negativt.

### Jämställdhet och mångfald

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör ett tillskott av flerbostadshus med mindre lägenheter i ett område som domineras av villabebyggelse. Ett uppförande av mindre lägenheter öppnar möjligheten för unga och personer med begränsade ekonomiska möjligheter att bo kvar i eller flytta till kommunen, vilket bedöms vara positivt ur ett mångfaldsperspektiv.

### Tillgänglighet och trygghet

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Byggnationen kommer att uppföras enligt gällande byggnormer. Parkeeringsplatser och avfallshantering kan placeras inom acceptabla avstånd ur ett tillgänglighetsperspektiv. Planförslaget möjliggör för utbyggnad av en gångväg vilket kan innebära en ökad trygghet för gående i området.

## Service

---

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget på södra delen av Fotö. Kommunal service i form av för- och grundskola, upp till årskurs 3, är belägen ca 400 meter från området. Vårdcentral, bank och livsmedelsbutik finns på Hönö, ca 3 km meter från planområdet. Övrig service är främst koncentrerad till Hönö Klåva ca 3 km från planområdet.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte negativt påverka kommunal eller kommersiell service. Fler bostäder i kommunen innebär ett större underlag för den kommersiella servicen.

## Trafik och transporter

### Väg 155

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Öckerö kommun saknar fast förbindelse till fastlandet. De sammanbyggda öarna trafikeras av Trafikverkets vägfärjor via Hönöleden och Björköleden. För transport till nordöarna Källö-Knippla, Hyppeln och Rörö avgår vägfärjor från Burö färjeläge. Även dessa färjor körs av Trafikverket/Färjerederiet. Väg 155 ansluter på fastlandssidan till färjeläget Lilla Varholmen, varifrån färjorna till Hönö och Björkö ankommer och avgår. Trafiken på väg 155 har ökat stadigt under årens lopp i takt med att Öckerö och Torslanda har växt. Ett resultat av inflyttningen är trängsel i högtrafik på väg 155, Hjuviksvägen.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget beräknas enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg generera ca 9 bilresor/dag. Det motsvarar 7 fordon ÅDT (årsdygnstrafik). I normalfallet beräknas att cirka 10 % av det totala fordonsflödet reser i maxtimmen. Riktning fördelningen på trafiken längs med väg 155 är under maxtimmen 30/70 strax väster om Hjuvik. Beräkningen visar att påverkan på väg 155 endast blir marginell. Sammantaget bedöms de tillkommande trafikrelserna kunna inrymmas inom befintligt vägnät. Med ÅDT enligt ovanstående ges ett tillskott på väg 155 enligt tabellen nedan:

Tillskott av fordon i maxtimmen på väg 155	ÅDT 7 fordon
10% av det totala fordonsflödet	+ ca 0,7 fordon
70% i en mest belastade riktningen	+ 0,49 fordon

Tabell redovisande bedömning av planförslagets påverkan på väg 155.

### Biltrafik

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet nås av biltrafik via Stora vägen. Det lokala gatorna på Fotö är på sina håll relativt trånga, men situationen skiljer sig inte nämnvärt åt i förhållande till likvärdiga områden inom andra tätbebyggda delar av kommunen.

## PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

In- och utfart till fastigheten planeras anordnas vid Stora vägen. Påverkan på det lokala vägnätet bedöms bli marginell och sammantaget bedöms tillkommande trafikrörelser kunna inrymmas.

### **Gång- och cykeltrafik**

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Området innehåller idag ingen separerad gång- och cykelbana. Gående och cyklister nyttjar ordinarie lokalgator. På norra delen av Fotö, ca 600 meter från planområdet, ansluter en gång- och cykelväg som är en del av det sammanhängande gång- och cykelnät som sträcker sig från Burö färjeläge i norr, till Fotö i söder och till Hönö Pinans färjeläge i öst.

## PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av en gångväg, vilket innebär en förbättring för gående i området. Möjligheterna för boende inom området att använda gång eller cykel som färdmedel lokalt påverkas inte i övrigt.

### **Kollektivtrafik**

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Utbudet av kollektivtrafikresor till och från Fotö är relativt bra. Närmaste busshållplats som är belägen cirka 600 meter från planområdet trafikeras av busslinjerna 291, som går mellan Fotö och Göteborg, och lokal busslinje 2 som går mellan Fotö, Hönö och Hönö färjeläge. Restiden med buss 291 från och till centrala Göteborg är cirka en timma.

## PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Möjligheten för gående att ta sig till närmaste hållplats finns, men avståndet kan upplevas som en begränsning. För att underlätta för boende i området att välja kollektivtrafik som färdmedel innehåller därför förslaget även goda möjligheter för cykelparkering inom planområdet.

## Parkering

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunen har ett övergripande ansvar för planering av parkeringsplatser, men har ingen skyldighet att tillhandahålla parkering för verksamheter eller boende. Vid byggnation av verksamheter och bostäder är det kommunens parkeringsnorm som styr hur många p-platser som ska upprättas för respektive funktion. Kommunens parkeringsnorm anger vid planens framtagande ett parkeringstal på 1,2 st parkeringar/lägenhet för flerbostadshus.

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Parkering för tillkommande lägenheter anordnas inom kvartersmark. Parkeringstalet för bil justeras ned till 0,7 st parkeringar/lägenhet med avsikt att minska planförslagets påverkan på trafiknätet. För cykel har antagits ett p-tal om 20 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Cykelparkering bör vara väderskyddad i syfte att öka attraktiviteten för cykel som färdmedel.

## Teknisk försörjning

---

### Vatten och spillvatten

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Allmänna vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom planområdet.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planerad byggnation kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Befintliga VA-ledningar bedöms vara dimensionerade för att kunna omhänderta och försörja bostäderna med vatten, spill- och dagvatten.

### Reningsverk Pinan

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Pinans avloppsreningsverk (ARV) på Hönö har ett kapacitetsproblem på grund av att mängden organiskt nedbrytbart material eller syreförbrukande material, BOD, som tillförs reningsverket kan riskera att bli för högt i förhållande till det tillstånd som finns. Det Pinans ARV tagit emot i måttet personekvivalenter (PE) har under åren 2013-2018 varierat i maxvärde och överskridits vid 11 tillfällen (se tabell nedan).



År	Antal överskridande	PeMax	Datum överskridande
2013	3	15 670	06-mar, 07-maj, 22-aug
2014	1	16 107	24-jul
2015	4	16 926	01-apr, 08-jul, 23-jul, 05-aug
2016	3	14 535	22-mar, 01-jun, 13-jul
2017	0	12 408	
2018	0	11 923	

Tabell redovisande datum, antalet tillfällen och med vilken mängd tillståndet för reningsverket på Hönö pinan överskridits.

För ett reningsverk är det maxvärdet som är av intresse då kommunens reningsverk är skyldiga att kunna ta hand om det förväntade maxflödet. Nuvarande tillstånd för avloppsreningsverket på Pinan är 14 000 PE. En risk med ett överskridande är att miljö kvalitetsnorm vatten för Stora Kalvsund inte kan uppnås. Hittills har reningsgraden varit god på Pinan, mycket tack vare en god bakteriekultur.

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 PE. Etapp 1 innebär en ökning till 20 000 PE och etapp 2 till 25 000 PE. Reningsverket kommer även kompletteras med en ny utloppsledning.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

En initial bedömning är att planförslaget inte påverkar kapaciteten på Pinans avloppsreningsverk negativt. Eftersom mätningar visat att maxvärdet varierat över tid kommer ett PM med en bedömning kring hur föreslagen exploatering ryms inom kapaciteten tas fram inför detaljplanens antagande.

#### Dagvatten

##### FÖRUTSÄTTNINGAR

Öckerö kommun har i dagsläget ingen dagvattenpolicy eller riktlinjer för dagvattenhantering, men arbetet med ett styrdokument för dagvattenhantering pågår. I väntan på dokumentets färdigställande så eftersträvas att tillämpa en hållbar dagvattenhantering och lokala lösningar för omhändertagande av dagvatten, LOD, i så stor omfattning som möjligt.

Berörda ytor inom planområdet består idag av icke hårdgjorda ytor med möjlig infiltration av dagvatten, medan Stora vägen är hårdgjord. Dagvattenbrunnar finns längs västra sidan av vägen. Befintliga dagvattenledningar finns inom planområdet.

Länsstyrelsens lågpunktskartering indikerar att det finns en lokal lågpunkt inom planområdet och vid extrema skyfall kan det bli vattenansamling i anslutning till Stora vägen (se bilder).



Bilder: Länsstyrelsens lågpunktskartering (vänster) och vattenansamling vid Stora vägen (höger).

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Dagvattenutredning är inte utförd inför samråd men planförslaget har redovisats för och diskuterats med kommunens VA-avdelning i syfte att bedöma konsekvenser och lämpliga åtgärder för dagvattenhantering. Dagvattenflödet från planområdet får inte öka efter en exploatering och inte överstiga 15 liter per sekund och hektar.

Det mest lämpliga alternativet för dagvattenanslutning är befintliga ledningar inom planområdet. Detta ledningsnät leder dagvatten söderut med utlopp i närliggande hamn. Havet som slutlig recipient för dagvatten är okänsligt mot flödesvariationer i dagvattenflödet. Utöver anslutning till befintligt ledningssystem föreslås därför flera åtgärder för att möjliggöra en tillräcklig fördröjning och rening av tillkommande dagvatten inom planområdet:

- Ett generellt utnyttjande av infiltrerande ytor inom kvartersmark rekommenderas. Detta kan exempelvis ske i form av planteringar och gröna ytor eller genom att minimera hårdgjorda ytor.
- Hårdgjorda ytor anläggs med genomsläpplig beläggning i så stor utsträckning som möjligt. Exempel på sådan beläggning är gräsarmering och lämpligt område för sådan åtgärd är parkeringsytor. Körbanan inom planområdet bedöms som mindre lämplig för sådan åtgärd då denna yta troligen kommer belastas av tyngre renhållningsfordon.
- För att fördröja och infiltrera dagvatten som genereras på hårdgjorda körbanor föreslås att ytor avsätts för infiltration. Lämplig placering är parallellt med gångbanan längs Södra vägen och ytorna kan exempelvis bestå av smala krossdiken/makadamdiken och/eller växtbevuxna infiltrationsbäddar.
- Planområdet innehåller naturliga ytor för infiltration i de södra och sydvästra delarna. Fördröjning av dagvatten från dessa oexploaterade ytor sker genom att de planläggs som naturmark, där befintliga stråk för avvattning och infiltration bevaras.

Det är viktigt att samtliga dagvattenlösningar får god hydraulisk kontakt med underliggande permeabla marklager, så att vattnet kan infiltrera.



Bilder: Exempel på infiltrationsbädd (vänster) och genomsläpplig beläggning (höger).

## **El, tele, fiber, bredband**

### FÖRUTSÄTTNINGAR

El, tele, fiber och bredband finns utbyggt i närområdet längs med Stora vägen.

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Anslutning till fastigheten sker vid Stora vägen.

## **Avfallshantering**

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Kommunal avfallshämtning ska anordnas för området. Yta för avfallshantering finns inom planområdet. Planförslaget möjliggör även för 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea för komplementbyggnad som kan nyttjas för att uppföra ett miljörum. Dragavståndet för sopkärnen blir då maximalt 5 meter, vilket är i linje med Öckerö kommuns renhållningsordning. Om en annan lösning väljs ska sopkärnen placeras intill plats för tömning vid tömningstillfället.

## **Hälsa och säkerhet**

---

### **Förorenade områden – mark och sediment**

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Marken inom planområdet innehåller enligt vad som är känt vid planens framtagande inga föroreningar. Risken för föroreningar i hamnområdet söder om planområdet bedöms som stor, enligt Länsstyrelsens kartlager över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet). Risken är troligen kopplad till områdets användning som hamn. Hamnområdet ligger dock lägre och på ett sådant avstånd att eventuella föroreningar där inte bedöms påverka planområdet eller tillkommande bostadsbebyggelse.

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Kommunen bedömer med utgångspunkt i vad som är känt om området, samt att platsen tidigare har använts för allmänna ändamål, att någon markmiljöundersökning inte är nödvändig. Försiktighet ska ändå iakttas vid schaktnings- och sprängningsarbeten i området. Eventuella överskottsmassor från området hanteras, transporteras och omhändertas på ett riktigt sätt utifrån påträffade föroreningshalter. Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas. Upplysning om anmälningsplikt är införd på plankartan.

### **Buller**

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är idag inte utsatt för omgivningsbuller. Trafiken längs Stora vägen är såpass begränsad att den inte bedöms utgöra något problem, vare sig för befintlig bebyggelse eller tillkommande bostäder.

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte bidra till ett ökat buller i området och bullerreducerande åtgärder för tillkommande bostäder bedöms inte heller som nödvändiga.

### **Radon**

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

1993 gjordes en radonriskbedömning för Öckerö kommun. Resultatet visade att Öckerö är ett lågriskområde beträffande markradon.

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Om det konstateras att marken innehåller radon ska byggnader grundläggas radonsäkrat. Frågan bevakas vid bygglovsgivning.

## Risker

---

### Stigande vatten och klimatanpassning

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län har tagit fram ett regionalt planeringsunderlag i form av handboken Stigande vatten (2011). Handboken utgår från en planeringsmodell där översvämningsrisken kartläggs i fyra översvämningszoner, baserade på framtida beräknat högvatten. Inom zon 1 (+3,4 meter) kan all bebyggelse tillåtas. Bostäder kan tillåtas inom zon 2 (+2,9 till +3,4 meter) och zon 3 (+2,4 till +2,9 meter) om riskreducerande åtgärder genomförs. Zon 4 (0 till +2,4 meter) bör reserveras för parker, grönytor, jord- och skogsbruk samt t.ex. uthus, förråd och parkeringsplatser.

Enligt Stigande vatten, faktablad – Kusten (version 2.0, 2014-12-29) beräknas framtida högsta högvatten år 2100 i Göteborg ligga på nivån +2,4 meter i RH 2000 (zon 4). Öckerö kommun använder höjdsystemet RH00. Inom planområdet skiljer det ca 23 centimeter mellan RH2000 och RH00. För att få rätt höjdangivelser behöver 23 centimeter därför dras av från de siffror som Länsstyrelsen anger i Stigande vatten.

Planområdet ligger på nivåer mellan +0,7 till +1 meter över nollplanet (RH00). Angränsande höjddparti i söder med berg i dagen är belägen på nivå +5 meter.

#### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen reglerar färdigt golv på en nivå som motsvarar kraven för zon 1 (+3,4 meter i höjdsystem RH 2000). Planen reglerar också att byggnadsdelar under denna nivå ska utföras i fukttålig konstruktion. Inga ytterligare åtgärder bedöms krävas för att skydda tillkommande bebyggelse.

Evakuering från tillkommande byggnad bedöms kunna ske på ett säkert sätt till högre belägen mark norr och sydost om planområdet. Tillgänglighet och evakueringsmöjligheter underlättas ytterligare genom lämplig höjdsättning vid projektering inom planområdet.

## Skred, blocknedfall, erosion

### FÖRUTSÄTTNINGAR

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts inför samråd och bifogas planhandlingarna. Utredningen visar att stabiliteten för planområdet är tillfredställande och att det inte finns några skredförutsättningar som kan påverka området. Befintliga berghällar i anslutning till detaljplaneområdet är naturligt rundade och måttligt höga, varför bedömningen är att det inte heller finns förutsättningar för blocknedfall.

### PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda för planerad användning och bebyggelse. Inga bestämmelser bedöms behövas för att hantera risker förknippade med skred, blocknedfall eller erosion.

## Miljö kvalitetsnormer

---

### Vatten

#### FÖRUTSÄTTNINGAR

Göteborgs norra skärgårds kustvatten omfattas av miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm 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

Planförslaget bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas negativt. Se vidare under avsnitten ”*Reningsverk Pinan*” och ”*Dagvatten*”.

## **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**

Tillskottet av fordon kan komma innebära en marginell och lokal ökning av utsläpp, men inte i den grad att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

## **Buller**

### **FÖRUTSÄTTNINGAR**

Miljö kvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Med omgivningsbuller menas ett oönskat och skadligt utomhusljud från vägar, järnvägar, flyg, industrier, byggarbetsplatser, vindkraft, skjutfält, motorsport- och bilprovsningsbanor.

### **PLANFÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER**

Planområdet är inte utsatt för omgivningsbuller och förslaget innehåller inte några tillkommande åtgärder som innebär att miljö kvalitetsnormer för buller riskerar att överskridas.



## 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

Bidragande faktorer är bevarandet av område för natur, ett lägre parkeringstal än kommunens rådande norm och möjligheten att bygga ut gångbana. Planförslaget beaktar även relevanta antikvariska värden för tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig kulturmiljö.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

---

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 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, bl.a. 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 Miljöbalken 6 kap. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL, 4 kap 34 § kommer därför inte att upprättas.

Undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen 2020-02-10. 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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Fastighetsrättsliga frågor

---

#### Markägoförhållanden

Planområdet innehåller såväl privatägd som kommunal mark. Fastigheter som berörs är Fotö 1:12 (privatägd), Fotö 1:65 (kommunal mark) samt Fotö S:3 (samfällighet). Markägoförhållanden framgår av till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

#### Inlösen av mark

Den del av Fotö S:3 som omfattas av planområdet behöver överföras till Fotö 1:12 genom överenskommelse om fastighetsreglering. Om överenskommelse av någon anledning ej kommer till stånd behöver exploatören ensidigt ansöka om fastighetsreglering.

### **Fastighetsbildning**

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

### **Servitut**

Erforderliga servitut skapas företrädesvis som officialservitut i samband med fastighetsbildning.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningar inrättas vid behov för gemensamma anläggningar inom kvartersmark.

### **Ledningsrätt**

Möjlighet för ledningsrätt säkerställs i plankartan med u-område inom kvartersmark (markreservat för allmänna ledningar). Det ankommer på respektive huvudman att initiera en ledningsförrättning för att säkerställa utrymmen i planen. Samordning av ledningsrätter och samförläggning av aktuella ledningar bör då ske.

Ledningskoll har genomförts för planområdet. Planområdet korsas av kommunala VA-ledningar. Ledningsrätt för VA-ledningar kommer att sökas. Planområdet korsas även av jordkabelledningar. Nya jordkabelledningar kan komma att behöva förläggas till nya byggnader. Den som begär ombyggnad eller ändring av befintliga jordkabelledningar får stå för dessa kostnader.

## **Ekonomiska frågor**

---

### **Planekonomi**

Detaljplanen bekostas av exploatören. Kostnaderna är reglerade i ett plankostnadsavtal mellan kommun och exploatör. Plankostnadsavtalet syftar till att ange förutsättningarna för att upprätta detaljplan och ange villkoren för detaljplanarbetet. Ingen planavgift kommer att utgå vid bygglov. Exploatören ska stå för alla kostnader som projektet direkt medför.

### **Finansiering och följdinvesteringar**

Exploatör bekostar utbyggnaden av området. Detsamma gäller gatukostnader och investeringar i allmän platsmark. Alla schaktningsarbeten för områdets el- och fiberförsörjning inom planområdet, samt all förändring av exempelvis transformatorer och omläggning av ledningar bekostas av exploatören. Ett genomförande av detaljplanen bedöms även medföra kommunala följdinvesteringar.

### **Driftkostnader**

Kommunen har kostnader för drift och underhåll av allmän plats. Drift och underhåll av ytor inom kvartersmark genomförs av fastighetsägaren.

### **Gatukostnader och övriga avgifter**

Gatukostnader och övriga avgifter regleras i exploateringsavtal.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Se avsnitt om exploateringsavtal.

## **Exploateringsavtal**

---

Exploateringsavtal kopplade till planens genomförande antas i samband med detaljplanens antagande i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet klargör och reglerar vilken aktör som gör vad och när, samt fördelning av kostnader mellan parterna. Öckerö kommunen avser att ingå exploateringsavtal med exploatören. Nedan följer en sammanfattning av exploateringsavtalets huvuddrag.

### **Syfte**

Det huvudsakliga syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförande av detaljplanen, d.v.s. utbyggnad av infrastruktur och övrig allmän plats samt bostäder m.m. inom planområdet som berörs. I avtalet regleras exploatörens och kommunens fördelning av kostnader för iordningställande av allmän plats inom och i anslutning till planområdet, kostnader för fastighetsbildning samt andra åtaganden.

### **Marköverlåtelse och förrättningskostnader**

Exploateringsavtalet innehåller information om vad som gäller vid marköverlåtelse/upplåtelse samt vem som ansvarar för förrättningskostnader. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer om möjligt att tecknas mellan Fotö s:3 och exploatören. I annat fall ansöker exploatören ensidigt om fastighetsreglering.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatorerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark inom egen fastighet. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar. För utbyggnad och drift av övriga tekniska anläggningar och ledningar av olika slag har respektive framtida ägare ansvar.

### **Tekniska frågor**

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Exploatören bekostar åtgärder inom allmän plats som krävs för genomförande av detaljplanen. Gatukostnadsersättning utgår. Åtgärder inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-enheten, äger och har driftsansvar för allmänna ledningar för vatten, spill- och dagvatten. Anslutningspunkt upprättas i närhet av fastighetsgräns.

### **Kostnadsersättningar**

Exploatören bekostar åtgärder inom allmän plats som föranleds av detaljplanen. Ersättning utgår med kommunens faktiska kostnader och betalas när utbyggnaden är färdigställd. Anslutningsavgifter för VA och anläggningsavgifter för dagvatten tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa. Anslutningsavgifter för el, tele, fiber och andra avgifter betalas till respektive huvudman enligt vid anslutningstillfället gällande taxa eller avtal.

När exploatören fullgjort sina åtaganden enligt exploateringsavtalet är kostnadsersättning för detaljplanen betald.

### **Överlåtelse av avtal**

Exploateringsavtalet reglerar vad som gäller vid en eventuell överlåtelse av avtalet.

## Övrigt

### Planeringsunderlag och källor

---

- Strandskydd – en vägledning för planering och prövning - Naturvårdsverket/
- Boverket, Handbok 2009:4 Utgåva 2 Februari 2012.
- Strandskydd - råd till kommunerna i Västra Götalands län avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd - Länsstyrelsen, Rapport 2019:37
- Gammalspektrometermätning och preliminär radonriskbedömning inom delar av Öckerö kommun - MRM Konsult AB 1993-10-06.
- Karaktäristiska vattenstånd, Öckerö - SMHI 2018-02-16
- Stigande vatten - en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden - Länsstyrelsen 2011
- Utblick Öckerö - En inblick i framtiden - Öckerö översiktsplan 2018
- Översvämningzoner för hav, Höno Östra - Öckerö kommun 2015

### Medverkande tjänstepersoner

---

Petter Leyman  
Planarkitekt, Öckerö kommun

Per Karlbäck  
Exploateringsingenjör, Öckerö kommun

Anna Dannjé Brocker  
T.f. chef Avd. för plan-, fastighets och samhällsutveckling, Öckerö kommun

Kommunstyrelsens förvaltning,  
Avdelningen för plan-, fastighets- och samhällsutveckling

2022-03-08

# Bilagor

## Bilaga 1: Förklaring av planbestämmelserna

---

### Gränsbeteckningar

- · — — · —     *Planområdesgränsen 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 <i>Bestämmelsen reglerar planområdets användning.</i>
GÅNG	Gångväg <i>Bestämmelsen reglerar planområdets användning.</i>
NATUR	Naturområde <i>Bestämmelsen reglerar planområdets användning.</i>

## Användning av mark och vatten

### KVARTERSMARK

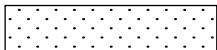
B	Bostäder <i>Bestämmelsen reglerar planområdets användning.</i>
---	---

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

träd <sub>1</sub>	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk <i>Syftet med bestämmelsen är att om möjligt bevara ett skyddsvärt träd inom planområdet.</i>
-------------------	--



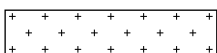
## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

*Bestämmelsen innebär att byggnader varken får byggas på eller flyttas till områden som omfattas av prickmark. Prickmark sträcker sig såväl nedåt som uppåt från markytan.*

*Syftet med bestämmelsen är att bland annat att reglera byggnadens placering i förhållande till intilliggande fastigheter och vägnät.*



Endast komplementbyggnad får placeras

*Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnad får placeras inom angivet område. En komplementbyggnad är i plansammanhang en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus.*

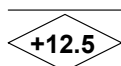
*En del av planområdet har försetts med korsmark då marken inte är lämplig att uppföra huvudbyggnad på med anledning av siktlinjer för intilliggande fastighet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att yta finns avsatt för komplementbyggnad i anslutning till byggrätt för huvudbyggnad.*

Största byggnadsarea är 375 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader

*Generell bestämmelse som gäller hela planområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur mycket bostadsbyggnad och komplementbyggnad som får uppföras inom detaljplanens område.*

Takvinkeln ska vara minst 20 grader för huvudbyggnad.  
Komplementbyggnader får utföras med mindre takvinkel  
än 20 grader och med annan takform än sadeltak.  
Runda tak medges inte

*Generell bestämmelse som gäller hela planområdet.  
Syftet med bestämmelsen är att reglera minsta  
tillåtna takvinkel för huvudbyggnad samt flexibel  
takvinkel för komplementbyggnad. Bestämmelsen  
möjliggör även att komplementbyggnader får  
utformas med en annan takform än sadeltak samt att  
runda tak inte medges.*

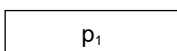


Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

*Syftet med bestämmelsen är att reglera största  
tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad.*

Högsta byggnadshöjd är 3 meter för  
komplementbyggnader

*Generell bestämmelse som gäller hela planområdet.  
Syftet med bestämmelsen är att reglera största  
tillåtna höjd på komplementbyggnader.*



Byggnad ska placeras med huvudsaklig orientering av  
långsida mot väster (Stora vägen)

*Bestämmelsen utgår från rekommendationer i  
antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen  
är att reglera huvudbyggnadens placering och  
orientering inom planområdet.*

Gestaltungsprinciper i planbeskrivningen ska följas

*Generell bestämmelse som gäller hela planområdet.  
Bestämmelsen hänvisar till principer för gestaltning  
som utgår från rekommendationer i antikvarisk  
utredning. Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra  
vikten av gestaltning inom planområdet och i  
förhållande till befintlig byggnation och kulturmiljö.*

f <sub>1</sub>	Endast en sammanhållen huvudbyggnad får uppföras  <i>Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att reglera antal huvudbyggnader inom planområdet.</i>
f <sub>2</sub>	Sockel ska vara synlig och utformas i sten eller stenliknande material  <i>Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att föreslagen byggnation i sin utformning ska förhålla sig till befintlig byggnation.</i>
f <sub>3</sub>	Fasad ovanför sockel ska vara enhetlig. Putsad fasad eller fasad av tegel medges inte  <i>Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att föreslagen byggnation i sin utformning ska förhålla sig till befintlig byggnation.</i>
f <sub>4</sub>	Förskjutningar av fasad eller våningsplan medges endast för balkonger med en sammanlagd längd motsvarande 45% av fasadlängden  <i>Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att föreslagen byggnation i sin utformning ska förhålla sig till befintlig byggnation samt att reglera hur stor del av fasaden som får utgöras av balkonger.</i>
f <sub>5</sub>	Fönster ska vara utan spröjs  <i>Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att föreslagen byggnation i sin utformning ska förhålla sig till befintlig byggnation samt att reglera att fönsterrutor ska vara ospröjsade.</i>

f<sub>6</sub>

Tak ska utformas som sadeltak och ha ett matt uttryck. Solceller medges

*Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att föreslagen byggnation i sin utformning ska förhålla sig till befintlig byggnation. Bestämmelsen möjliggör undantag för solceller.*

f<sub>7</sub>

Takkupor medges endast i förlängning av fasad (frontespis) och med en sammanlagd fasadlängd motsvarande 45% av takets längd. Runda takkupor medges inte

*Bestämmelsen utgår från rekommendationer i antikvarisk utredning. Syftet med bestämmelsen är att föreslagen byggnation i sin utformning ska förhålla sig till befintlig byggnation, samt att reglera hur stor del av taket som får utgöras av takkupor.*

b<sub>1</sub>

Lägsta färdigt golv för lägenheter ska vara +3,17 meter över angivet nollplan

*Bestämmelsen reglerar lägsta nivå för färdigt golv. Syftet med bestämmelsen är att klimatanpassa och skydda tillkommande bebyggelse mot risker förknippade med översvämning.*

b<sub>2</sub>

Alla byggnadsdelar under nivån +3,17 meter över angivet nollplan ska utföras i fukttålig konstruktion

*Bestämmelsen anger byggnadsteknisk konstruktion. Syftet med bestämmelsen är att klimatanpassa och skydda tillkommande bebyggelse mot risker förknippade med översvämning.*

## Administrativa bestämmelser / Sekundära egenskapsbestämmelser

Huvudmannskapet är kommunalt för allmän plats.

*Generell bestämmelse som gäller hela planområdet.  
Alla allmänna platser ska ha en huvudman.  
Huvudmannen är ansvarig för att ställa i ordning  
och förvalta de allmänna platserna, till exempel  
bygga ut och sköta gator. Huvudregeln i plan- och  
bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman  
för de allmänna platserna i en detaljplan. Syftet  
med bestämmelsen är att reglera att kommunen är  
huvudman för allmän plats inom planområdet.*

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.  
Under genomförandetiden finns en garanterad rätt  
att bygga enligt planen. Efter att genomförandetiden  
har gått ut fortsätter planen att gälla men kommunen  
kan ersätta, ändra eller upphäva planen. Efter  
genomförandetidens utgång får fler typer av  
avvikelse medges. Avvikelse och åtgärder ska dock  
vara förenliga med detaljplanens syfte.*

u<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

*Bestämmelsen innebär att marken är reserverad  
för allmännyttiga underjordiska ledningar och  
begränsar användningen av området. Kommunen får  
till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det  
bildas en rättighet på ett område med markreservat.*

*Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att  
befintliga ledningar kan ligga kvar, att ledningarna  
inte överbyggs samt att det är möjligt att vid behov  
göra underhåll på ledningarna.*

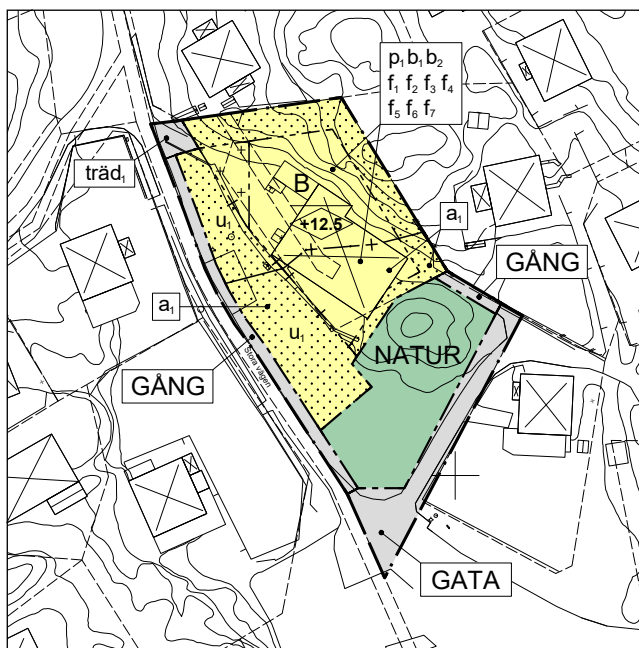
a<sub>1</sub>

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inte allmän plats

*I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelse om upphävande av strandskydd används för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen.*

*Syftet med bestämmelsen är att redovisa de ytor inom planområdet där ett återinträdande generellt strandskydd ska upphävas.*

## Bilaga 2: Plankarta med bestämmelser och illustration



Plankarta



Illustration