

ÖCKERÖ KOMMUN

# Utredningar och bedömningsunderlag

SAMRÅDSHANDLING



DETALJPLAN FÖR

---

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

Fotö, Öckerö kommun

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## **UTREDNINGAR**

Kulturmiljöutredning för detaljplan

PM geoteknik

Behovsbedömning

# KULTURMILJÖ- UTREDNING FÖR DETALJPLAN

Fotö 1:12, Öckerö kommun



# SAMMANFATTNING

En ny detaljplan ska tas fram för fastigheterna Fotö 1:12 och 1:65 för att kunna bygga bostäder. Idag finns på tomten en stenmur och en byggnad som de senaste decennierna använts som församlingshem och post och tidigare även fungerat som skola.

Fotö är en av miljöerna som är utpekade i Öckerö kommuns kulturmiljöprogram och Sweco har anlits för att ta fram detta kulturmiljöunderlag och för att finnas med under planläggningsprocessen som en kulturmiljöresurs.

I kulturmiljöunderlaget redovisas tidigare ställningstaganden kring kulturvärden samt den bedömning av berörda fastigheters karaktärsdrag och kulturvärden som formats under arbetet med kulturmiljöunderlaget.

Planförslagets påverkan och hur planförslaget kan kompletteras och förändras i syfte att stärka kulturmiljön samtidigt som en ny byggrätt tillåts på tomten och i miljön längs Stora vägen diskuteras.

# INNEHÅLL

BAKGRUND .....	3
SYFTE .....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	5
Fotö 1:12 med omgivning.....	5
Kulturvärden och PBL .....	7
Öckerö kommuns kulturmiljöprogram.....	8
Gällande plan .....	10
Förslag till ny detaljplan, syfte och huvuddrag.....	11
UTREDNING .....	13
Byggnadshistoria.....	13
Strukturer/relation i området.....	17
Området jämfört med kommunens kulturmiljöprogram .....	17
BEDÖMNING .....	18
Identifierade kulturvärden.....	18
Identifierade karaktärsdrag.....	18
Planförslagets påverkan på områdets kulturvärden .....	18
FÖRSLAG .....	19
Anpassning av planförslag .....	19

# BAKGRUND

Öckerö kommun har startat en planprocess med utökat förfarande för fastigheten Fotö 1:12, Öarna Mark AB är exploatör. Fastigheten ligger i ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. På fastigheten finns en mur som uppmärksammats av Länsstyrelsen i Västra Götalands län i samband med behovsbedömningen för planen. Detta är bakgrunden till att Öckerö kommun bett Öarna Mark AB ta fram en utredning avseende kulturvärden inom och omkring planområdet samt beskriva hur den exploatering som prövas inom ramen för planprocessen kan förhålla sig till platsen, omgivande bebyggelse och stråk samt visa hänsyn till befintliga kulturvärden.

Öarna Mark AB gav Sweco i uppdrag att ta fram denna utredning vars innehåll utgår från *Uppdragsbeskrivning antikvarisk utredning* som Öckerö kommun tagit fram samt diskussioner på startmöte på plats på fastigheten 2021-01-08. På startmötet deltog Oskar Berg exploatör Öarna Mark AB, Petter Leyman planarkitekt Öckerö kommun samt Sandra Olsson planarkitekt och Elin Bäckersten bebyggelseantikvarie, båda på Sweco.

Uppdragets inriktning och omfattning beskrivs under *Syfte*. Kulturmiljöunderlaget är en del av Swecos uppdrag i planarbetet som löper till och med antagande och kan innebära tillägg och/eller uppföljning av underlagets innehåll efter plansamråd och granskning. Sweco ska även kunna bistå Öckerö kommuns detaljplanehandläggare vid möten och kontakter med myndigheter och övriga projektdeltagare samt fungera som bollplank i diskussioner.

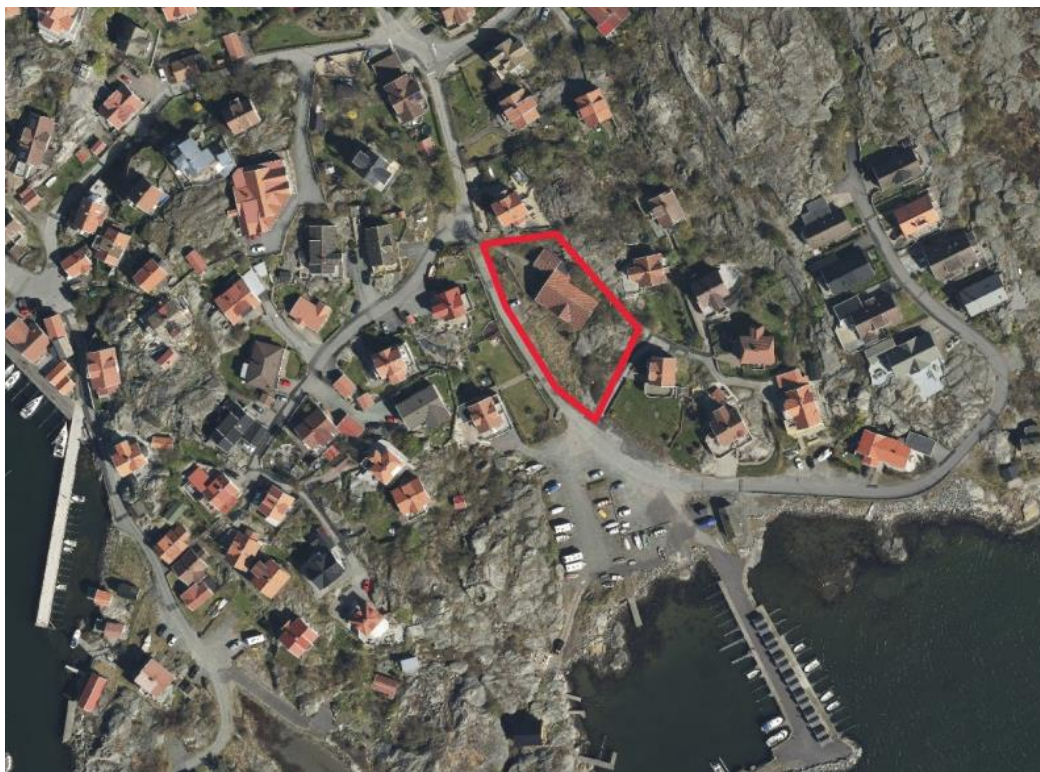


Bild från *Uppdragsbeskrivning för Antikvarisk utredning*, Öckerö kommun. Planområdets ungefärliga avgränsning i rött.

# SYFTE

Syftet med kulturmiljöunderlaget är att utreda/identifiera och beskriva

- kulturvärden inom och omkring planområdet, och
- förhållandet mellan befintlig byggnad och omgivande bebyggelse, samt
- i relation det kommunala kulturmiljöprogrammet, och
- möjliga åtgärder för att anpassa planförslaget till platsen och omgivningen

I kulturmiljöunderlaget kommer befintlig situation och de förutsättningar som bedöms relevanta för detaljplanen ur kulturmiljösynpunkt att beskrivas. Även detaljplaneförslagets innehåll, syfte och påverkan på områdets kulturvärden beskrivs.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## FOTÖ 1:12 MED OMGIVNING

Aktuell fastighet, Fotö 1:12, ligger på Fotös södra del längs med Stora vägen i nära anslutning till det gamla färjeläget som idag är öns mindre småbåtshamn med tillhörande hamnplan. Fastigheten ägs av Svenska kyrkan. På Fotö 1:12 finns en byggnad som använts som församlingshem men tidigare var en skola. Söder om byggnaden ligger en bergsknalle.



Foto från platsen tagen från Stora vägen (norrut) med församlingshemmet i centrum. Framför byggnaden syns stenvuren och naturområdet. Till höger syns bergsknallen.

Mellan Fotö 1:12 och Stora vägen ligger Fotö 1:65 som ägs av Öckerö kommun. Fotö 1:65 utgörs av grönyta som nyttjas som parkering och en mindre del för tillfart till Fotö 1:12.

I gränsen mellan Fotö 1:12 och Fotö 1:65 ligger en stenvur som tar upp nivåskillnaden mellan fastigheterna och troligtvis fungerar som en stödmur.

I närområdet finns främst villabebyggelse i trä på höga källarvåningar av sten, med ljusa träfasader och ofta med sadeltak. Stora vägen kantas av en äldre allé som tillsammans med staket och häckar ramar in vägen.





Ortofoto som med vit streckad linje visar planområdet och med markering för olika förutsättningar som finns inom och angränsande planområdet. Ortofoto från Öckerö kommun, bearbetning av Sweco.



Ortofoto som visar större delen av Fotö med ungefärligt planområde markerat med vit streckad linje. Ortofoto från Öckerö kommun, bearbetning av Sweco.

### **KULTURVÄRDEN OCH PBL**

I Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, andra kapitel preciseras ett antal allmänna intressen som ska beaktas i frågor som PBL reglerar. Bland annat står att man ska visa hänsyn mot stads- och landskapsbild och mot platsens natur- och kulturvärden. Ett bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Befintliga karaktärsdrag ska respekteras och tas tillvara.

I PBLs åttonde kapitel står ytterligare krav på byggnader, tomter och allmänna platser, blanda annat finns ett förbud mot att förvanska särskilt värdefulla byggnader och så anges att ändringar av

byggnader, oavsett om de kräver bygglov eller inte, alltid ska göras varsamt så att deras värden och kvaliteter tas till vara.

## ÖCKERÖ KOMMUNS KULTURMILJÖPROGRAM

I Öckerö kommuns kulturmiljöprogram från 2012 uppmärksammas miljöer och objekt av särskilt kulturhistoriskt värde som visar olika skeden av öarnas historia. Fokus ligger på att belysa de miljöer och karaktärsdrag som ger mervärde för människan och samhällsutvecklingen. Det är angivet att kulturmiljöprogrammets rekommendationer ska följas vid översyn eller framtagande av kommunala planer och utredningar.

I kulturmiljöprogrammet pekas miljöer ut som bedöms värdefulla att bevara för Öckerö kommun. De utpekade områdena representerar stora kulturhistoriska värden förenade med höga miljömässiga kvaliteter. De olika kulturmiljöerna har olika rekommendationer för bland annat planering. Förändringar och tillskott skall utföras med särskilt stor hänsyn till miljöns karaktärsdrag. Vid förnyelse av befintliga områden ska hänsyn tas till den befintliga omgivningen. Det är angeläget att kulturmiljöerna behåller sin karaktär och skiljer sig tydligt från omgivande bebyggelse. Vid komplettering av bebyggelse strävar kommunen efter att ta hänsyn till de befintliga omgivningarna. Vid översyn eller framtagande av detaljplaner i utpekade områden ska kommunens kulturmiljöprogram användas som ett av planeringsunderlagen.

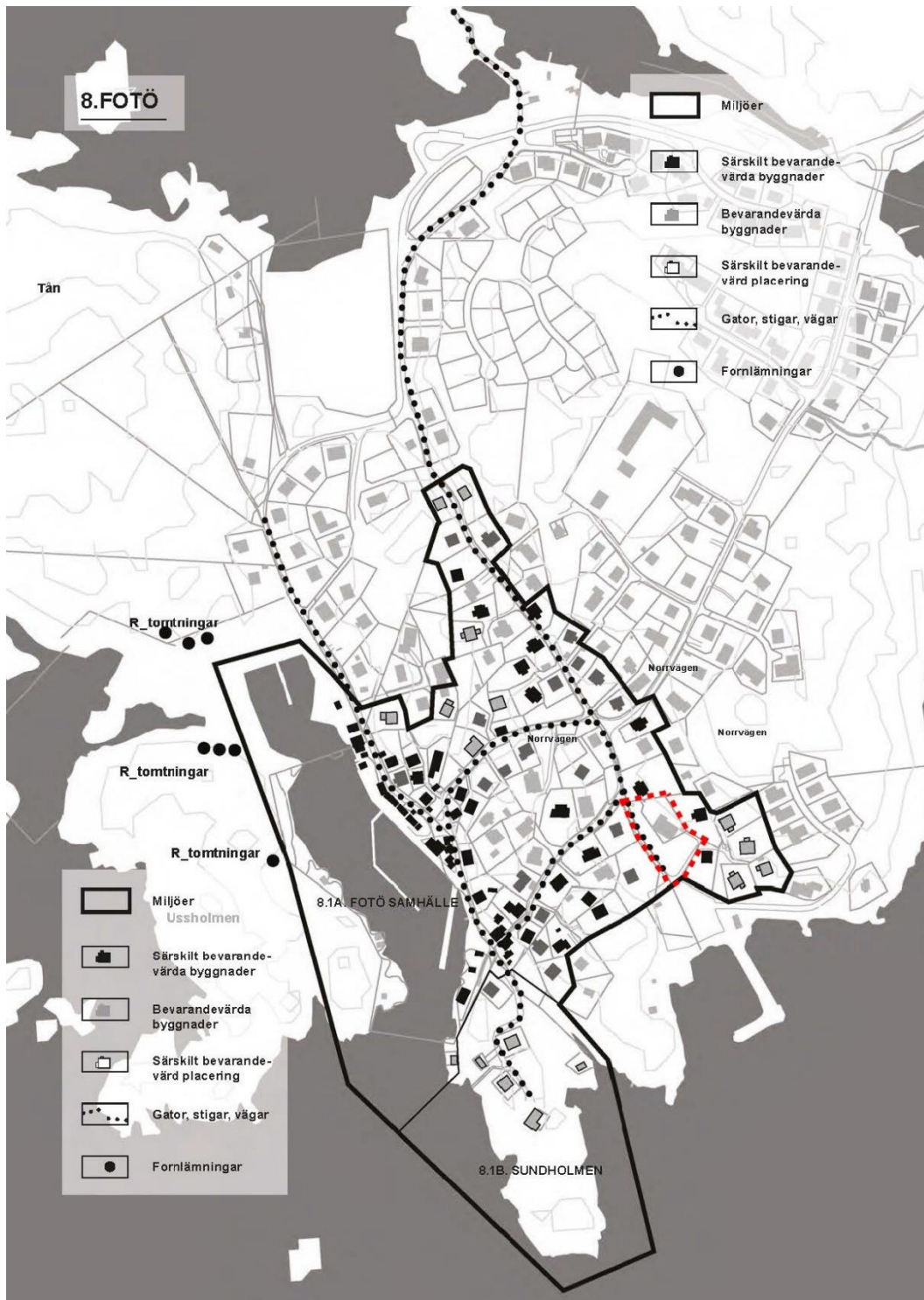
När det gäller kulturhistoriskt värdefulla byggnader har kulturmiljöprogrammet identifierat sådana både inom och utom de utpekade miljöerna. Bebyggelsen har kategoriserats i tre kategorier. *Särskilt bevarandevärd* är den bebyggelse som är välbevarad eller särskilt representativ. *Bevarandevärda* kallas byggnader som är välbevarade men ombyggda. Bebyggelse som har en *särskilt bevarandevärd placering*, för att de står på en gammal tomtplats ofta på en hög stengrund, har identifierats. När en ny detaljplan tas fram ska planbeskrivningen innehålla redovisning av kulturmiljövärden och skyddsbestämmelser (q) enligt PBL 8 kap 13 § ska tilläggas för byggnader som är särskilt bevarandevärda, varsamhetsbestämmelser (k) enligt PBL 8 kap 17 § ska tilläggas för byggnader som är bevarandevärda och för de byggnader som är särskilt värdefulla med hänsyn till placering.

Kulturmiljöprogrammet lyfter också fram gamla vägmiljöer, såsom vägar, stigar och alléer, som bedöms som värdefulla ur kulturmiljösynpunkt. Särskilt *bevarandevärda* vägmiljöer utgörs av synliga stigar, vägar och alléer vars ursprungliga sammanhang lätt kan avläsas. Även *bevarandevärda* vägmiljöer pekas ut. Kompletteringar av dessa ska ske i samspel med befintliga förutsättningar och vid planarbete gäller för utpekade vägar samma som gäller för byggnader.

Rester av kulturlandskapet, såsom stenhägnader, gamla träd med mera som ännu finns kvar, ska så långt som möjligt bevaras och införlivas i kommande detaljplaner.

### Kulturmiljöprogrammet om Fotö

Fotö beskrivs i kommunens kulturmiljöprogram som en ö präglad av fiskeverksamhet med en tät småskalig bebyggelse. Fotö ligger i det som kulturmiljöprogrammet kategoriserar som "mellanskärgård". Här är miljön typisk bohusslänsk med sparsam vegetation och med havet som dominerande landskapselement. Utbyggnaden av ön har skett med hänsyn till väder och vind samt möjligheten att bedriva en gynnsam fiskeverksamhet. Ursprungligen var bebyggelsen koncentrerad till hamnen på sydöstra delen av ön och allt eftersom har bebyggelsen utökats norrut. Ön utgörs av kuperad och kal bergsterräng med centrala dalgångar där marken tidigare kunnat odlats. Bebyggelsestrukturen slingrar sig fram i landskapet med tätt placerade byggnader och smala gator som lämnar liten yta oexploaterad. Den första bebyggelsen på ön var koncentrerad till dalgången i den sydöstra delen av ön som är mest vindskyddad, här fanns tidigare även jordbruk. Södra hamnen byggdes ut på 1930-talet och på 1950-talet byggdes en andra hamn som kunde bli större. Idag är ön i princip fullbyggd och de sista delarna som bebyggdes var bergens högsta punkter som sedan 1970-talet är bebyggda med villatomter.



Karta från Öckerö kommuns kulturmiljöprogram, något beskuren. Kartan visar kulturmiljöerna 8.1A och 8.1B samt bevarandevärda/särskilt bevarandevärda objekt inom kulturmiljön. Ungefärligt planområde är av Sweco markerat med röd streckad linje.

### **Kulturmiljöprogrammet rekommendationer för Fotö**

Kulturmiljöprogrammet anger följande för 8.1 A Fotö samhälle:

*Det gamla fiskeläget har kvar mycket av den ålderdomliga karaktären. Genom att en modern fiskehamn har anlagts på norra delen av ön har bostadsbebyggelsen en obruten kontakt med äldre bryggor och sjöbodnar, vilket ger miljön på Fotö ett särskilt värde. De äldre bostadshusen ligger nära vattnet på höga socklar. I området finns några äldre dubbelhus med enkelt utformad snickeridekor ovanför fönstren. Många hus har fått nya fasadmateriell och fönster, vilket har förändrat helhetsupplevelsen.*

*Längre in på ön längs Stora vägen, finns flera dubbelhus, sekelskiftesvillor och tidiga 1900-talshus med brutna tak samlade. Några har vackra snickeridetalljer medan andra är ombyggda. Flera hus har trädgårdar med äldre vegetation. Av särskilt värde är även allén längs Stora vägen. I området och dess omedelbara närhet finns tre kända fornlämningar.*

Av kulturmiljöprogrammet framgår att Fotö samhälle är av stort värde som **helhetsmiljö och ska i största möjliga utsträckning bevaras och underhållas**. Områdets tidstypiska **karaktär och byggnadernas skala, placering, husgrunder, ljusa fasadfärger och detaljrikedom, ska behållas. Ny bebyggelse ska ta hänsyn till omgivande byggnaders skala och fasadfärger**. Bryggor, stigar, vägar och **allén längs Stora vägen bevaras** så att bilden av samhällets utveckling inte går förlorad.

Befintlig byggnad inom planområdet inte utpekad i kulturmiljöprogrammet i text. Illustrationskartan är tvetydig eftersom legenden och kartredovisningen inte överensstämmer, Fotö 1:12 visas i kartan som en bevarandevärd byggnad.

Omgivande byggnader visas i kulturmiljöprogrammets karta både sådana som klassats som antingen bevarandevärda, särskilt bevarandevärda eller som bebyggelse med särskilt bevarandevärd placering.

Stora vägen har lyfts som en särskilt bevarandevärd vägmiljö och ska därför inte förvanskas.

### **GÄLLANDE PLAN**

Aktuellt område ingår i en gällande byggnadsplan från 1958, plan 14-ÖCK-1816 Fiskeläget Fotö. Denna byggnadsplan innefattade vid upprättandetillfället större delen av Fotö men har därefter eftersom ersatts med nyare byggnadsplaner och detaljplaner inom avgränsade områden. Aktuell fastighet är i gällande plan planlagd för kvartersmark - *Allmänt ändamål*. I planbeskrivningen finns beskrivet att den avses lämplig för församlingshem. Huvudbyggnad får uppföras till en höjd av 6 meter. Byggrätten avser större yta än vad den befintliga byggnaden upptar. En mindre del av ytan för allmänt ändamål utgörs av mark som ej får bebyggas.

Stora vägen är planlagd för allmän plats - trafikändamål och ytan mellan församlingshemmet och vägen är planlagd som allmän plats – Park. I direkt anslutning till området i nord och östlig riktning är marken planlagd för bostadsändamål. Ytan närmast Fotö 1:12 utgörs av mark som inte får bebyggas.



Utdrag ur gällande byggnadsplan från 1958. Aktuellt planområde markerat med vit streckad linje.

### FÖRSLAG TILL NY DETALJPLAN, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Öckerö kommun har i översiktsplanen från 2018 angett att det kan vara lämpligt med flerbostadshus i det aktuella läget. Översiktsplanen anger också att utbyggnaden ska följas av särskilda rekommendationer med hänseende till kulturmiljön och för att klara översvämningar.

Syftet med den nya detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bebygga fastigheten för bostadsändamål, något som inte är möjligt idag när gällande plan reglerar användningen av fastigheten till A, allmänt ändamål. En mindre del av Stora vägen ingår i planförslaget för att möjliggöra bättre framkomlighet för gående. Även Knapenvägen ingår för att bekräfta dess användning som allmän väg.



Utkast till plankarta framtagen av Öckerö kommun, januari 2021. Bilden är beskuren.

I det första utkastet till ny detaljplan begränsas blivande byggrätt med anledning av de allmänna underjordiska ledningarna som finns i området genom att marken närmast Stora vägen inte får bebyggas (prickad mark). Ett mindre område i anslutning till vägen får dock nyttjas för komplementbyggnader (mark markerad med +). Planförslaget visar på en möjlighet att låta stenvallen omfattas av skyddsbestämmelse.

Befintlig bergknalle och berg i dagen i områdets sydöstra del planeras att planläggas som naturmark för att säkerställa dess bevarande.

# UTREDNING

## BYGGNADSHISTORIA

Byggnaden var tidigare skola. Inget i byggnadens exteriör avslöjar husets verkliga ålder förutom stengrunden, utifrån den uppskattas att huset troligtvis uppfördes runt sekelskiftet 1900.



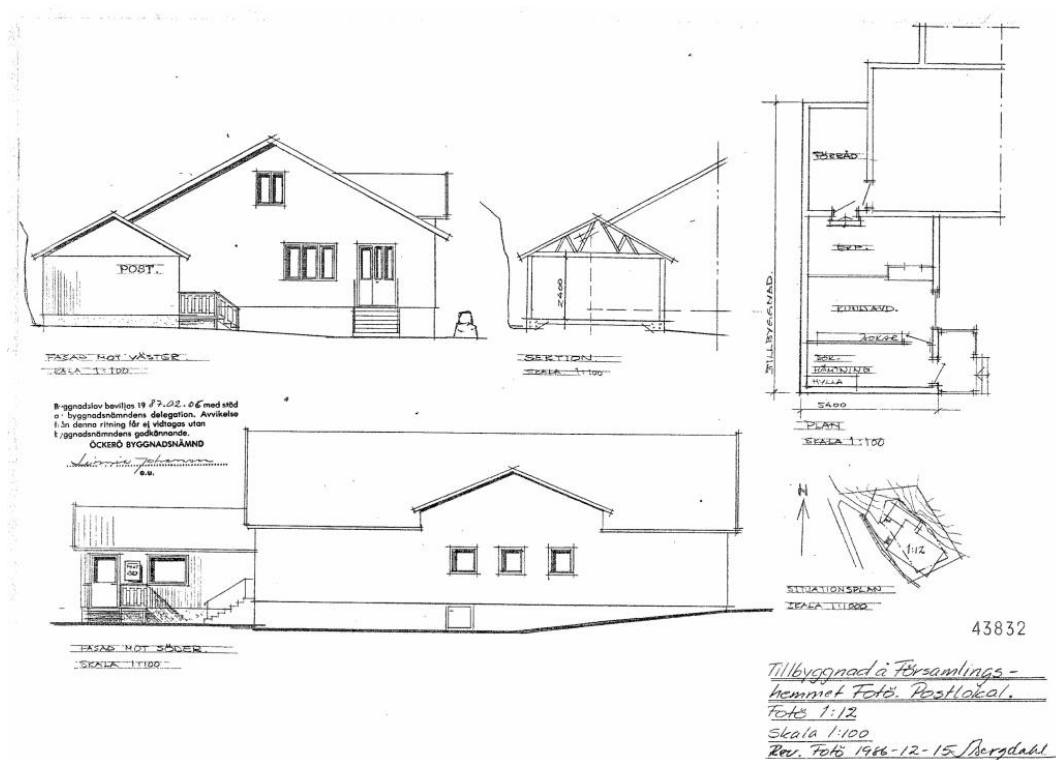
Bilden är tagen från eniro.se, det är ett flygfoto från någon gång mellan år 1955 och 1967.

I ett protokoll från Fogdö församlingshemsstiftelse, 28 januari 1958 kan läsas att stiftelsen fick frågan om att ta över Fogdö gamla skolhus och göra om det till ett församlingshem, svaret var ett enhälligt ja. Det beslutades att en arkitekt skulle kallas in "för planlösning". Ordförande kyrkoherde Hellström fick i uppdrag att söka ett lån på 30 000 kronor för projektet.

Protokollet från församlingshemsstiftelsen berättar om ett gemensamt och lokalt förankrat arbete att få ett församlingshem på ön. Ett församlingshem fungerar ofta för flera olika ändamål. Det är en samlingsplats för många och av flera anledningar. Församlingshem fungerar som allt från mötes- och festlokal till en plats för arbete, inte sällan arbete för andra, genom syföreningar och försäljningar. Det är också en lokal för andakt, begravningssamling eller vid oförutsedda kanske krisartade händelser. Som namnet antyder är det en plats för församlingsmedlemmarnas liv och gemenskap utanför det egna hemmet och som komplement till gudstjänstlivet i kyrkobyggnaden.

1986/-87 beviljades bygglov för tillbyggnaden mot norr som skulle fungera som ett postkontor. När församlingshemmet efter ett par decennier också öppnar upp för postverksamhet så adderas ytterligare ett kapitel i berättelsen om det lokala och gemensamma engagemanget och ansvaret för service och funktion.





Ritningar från bygglov för tillbyggnaden av posten.

## BESKRIVNING

Tomten som församlingshemmet står på ligger högre än vägen och högre än den flacka marken på Fotö 1:65 som delvis fungerar som parkering. En mur går mellan de två fastigheterna, längs med huset, i samma sträckning som Stora vägen. Muren är går delvis en bit ovan marken och delvis i stort sett endast som en stödmur. En antydning till uppehåll i muren, i höjd med takkupan på den västra fasaden kan anas. Möjligtvis har det i detta läge tidigare funnits en entré och då även en passage genom muren.

Församlingshemmet är en byggnad med en hel våning och vind på en stengrund. Taket är ett sadeltak och på det ligger pannor av en typ som inte kunnat identifieras. Stengrunden utgörs av spräckta och tillhuggna stenar, ej likformiga, som är fogade med bruk. Det är troligtvis inte en hel källarvåning under huset. Grunden vittnar om att byggnaden uppförts någon gång runt sekelskiftet 1900.

Församlingshemmet är den största byggnaden i sitt närområde. Längden på gavlar och långsidor är betydligt längre än omgivande hus. Dock är byggnaden inte högre än omgivande bebyggelse, eftersom byggnaden bara är en hel våning. Byggnaden uppfattas som stor, men den dominerar inte i sammanhanget.

Idag är husets dominerande uttryck från åren i slutet av 1950-talet till början av 1960-talet. Huset är klätt med plattor av typen eternit i en varm beige nyans och med ett mönster som påminner om trä. Fönstertyperna i huset var vanliga i mitten av 1900-talet.

På norrsidans gavelfasad ligger byggnadens huvudentré, till höger i fasaden och indragen i byggnaden. Entrén nås via en trappa med ett enkelt räcke. Dörren är i mörkt trä, troligtvis ek. Dörren är tvådelad och upptill i båda dörrbladen sitter färgat glas. Trappräcke och dörr, även det indragna läget, är typiskt för perioden 1950-/60-tal.

På den norra gavelfasaden sitter ett två- och ett trelufts-fönster, på vinden ytterligare ett tvålufts-fönster.



Foto mot norrsida fasad och den lägre tillbyggnaden.

Byggnaden har blivit tillbyggd mot norrsidans gavel. Tillbyggnaden ligger förskjuten mot öster från den ursprungliga byggnaden. Tillbyggnaden är klädd med en enkel locklistpanel, målad i samma nyans som byggnaden i övrigt. Tillbyggnaden är lägre än det ursprungliga huset och har sadeltak. På entrésidan sitter en glasad aluminiumdörr som nås från en avsats och ett par trappsteg. Trappan med räcken är i trä.

Församlingshemmets västra fasad ligger orienterad mot Stora vägen. Fasaden är till största del sluten, men tre kvadratiska fönster sitter centrerat i fasaden, under en lång takkupa. Takkupan utgår från fasadlivet och går nästan till nock, den upptar cirka halva taklängden.



Fasad mot väster. Ett av de tre fönstren är igensatt.

Gaveln på fasaden mot söder är kortare än den mot norr. Det kan vara naturgivna förutsättningar (bergsknallen) eller en äldre byggnadsform som ger detta förhållande. Att gaveln är kortare i denna del gör att takfallet inte är lika långt på båda sidor nocken. Ett kvadratisk fönster ligger i den ästra delen av fasaden. Ett fönster sitter på vinden under nock.

Fasaden mot öster har ej kunnat undersökas närmre än vad som visas på bilden nedan.



Foto som visar gavelfasad mot söder och delar av den östra fasaden.

### **STRUKTURER/RELATION I OMRÅDET**

Stora vägen ligger lågt och sluttar långsamt mot hamnplanen vid Prishamnen söderut. Mot ömse sidor av vägen stiger marken vilket innebär att husen ligger högt i relation till vägen och att siktlinjerna genom området blir långa. Detta förhållande gör att området uppfattas som luftigt och organiskt.

Bebyggelsen i området ligger i ett sammanhang som är präglad av naturgivna förutsättningar och intilliggande funktioner, som bergen och vägen till hamnen och den stora öppna hamnplanen. Omgivande bebyggelse är bostadshus, alltså mindre volymer än församlingshemmet, dock är de generellt högre och med två hela våningar. Bostadshusen ligger i trädgårdar som ofta är avgränsade av låga staket och husen är inpassade mot berget och i relation till vindens riktning snarare än i relation till varandra. Flera av husen omkring, oavsett hustyp, ligger på källarvåningar av sten.

### **OMRÅDET JÄMFÖRT MED KOMMUNENS KULTURMILJÖPROGRAM**

Området har inte genomgått några större strukturella förändringar efter att kulturmiljöprogrammet togs fram men flera byggnader är förändrade i relation till sitt ursprungliga utförande, tillbyggnader, stora och höga altaner och fönsterbyten är vanligt. Huruvida dessa åtgärder fanns när kulturmiljöprogrammet togs fram, om åtgärderna är genomförda med bygglov eller om de är av sådan art att de inte omfattas av krav på bygglov men däremot faller inom kommunens tillsynsansvar har inte utretts inom ramen för detta uppdrag.

# BEDÖMNING

## IDENTIFIERADE KULTURVÄRDEN

Byggnaden och platsen har kulturvärden knutna till berättelsen om skolväsendet men också till föreningslivet och engagemanget i det lokala, i kyrkan, i vardagen och gemenskapen.

Byggnadens arkitektoniska värden har inte kunnat bedömas i full utsträckning eftersom byggnaden inte bedömts interiört och heller inte går att komma intill vid samtliga fyra fasader. Av vad som framgår av de synliga delarna av exteriören är de troligtvis ringa till följd av de stora och genomgripande förändringarna som utförts. Det är snarare hur byggnadens olika funktioner avspeglas i formen och hur detta kommer till uttryck som är intressant ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Stengrunden, som visar att byggnaden är äldre, troligtvis från sekelskiftet 1900, till 1950-/60-talsprägel vid entrépartiet, fasadplattorna och fönstertyperna från när huset anpassades till sin nya funktion samt tillbyggnaden med enkel lockpanel och glasat aluminiumparti är alla typiska uttryck för respektive tidsperiod.

Stenmurens ursprung och funktion kan inte beläggas. Huruvida den är byggd i första hand som stödmur eller för att visa på tomtavgränsning går ej att uttyda, inte heller om den är uppförd när skolan byggdes eller tidigare. Muren har sedan lång tid funnits på platsen varför den bedöms som ett karakteristiskt inslag och en del av miljön, den exakta placeringen och formen bedöms dock inte ha lika stor betydelse.

Sammanfattningsvis är det vad byggnaden innehållit, och byggnadens yttre som en symbol för detta, samt platsen som en gemensam plats under drygt 100 år som utgör kulturvärdena.

## IDENTIFIERADE KARAKTÄRSDRAG

Strukturen på tomten och fastighetens volym och form har en funktion i kulturmiljön och för omgivande sammanhang, framför allt ur ett strukturellt perspektiv.

Följande karaktärsdrag är därför viktiga att föra vidare från dagens byggnad till den nya detaljplanen.

- Längsida mot väg
- Byggnaden indragen på tomten
- Raka och enkla former
- Osymmetriskt takfall
- Släta fasader
- Fönster med hela glasytor, utan spröjs men med enkel tunn karm och båge
- Stengrund
- Sadeltak
- Inga skorstenar
- En långsträckt låg stenmur mot Stora vägen

## PLANFÖRSLAGETS PÅVERKAN PÅ OMRÅDETS KULTURVÄRDEN

Planförslaget är under arbete. För att kunna bedöma påverkan på området kulturvärden till följd av byggnationen behövs att byggrätten kompletteras med byggnadshöjder och utformningsbestämmelser. Det är viktigt att bedöma den möjliga volymens bredd och höjd i relation till de långa siktlinjer som finns i närområdet till följd av de varierande höjderna.

Den föreslagna byggrätten för komplementbyggnad ligger främmande i sammanhanget när den placeras i direkt anslutning till gata, på den flacka ytan och framför byggrätten för bostadshus. Komplementbebyggelse behöver förses med utformningsbestämmelser och nockhöjd samt ligga inne på det som uppfattas som tomtmark till bostaden och "vid sidan om", förslagsvis i fastighetens norra del.

# FÖRSLAG

## ANPASSNING AV PLANFÖRSLAG

Byggrätten bör styras så att den följer nuvarande struktur, nordsydlig riktning och ligga indragen från vägen.

- Byggrätten bör läggas närmre norrut och mer mot nordost, men utan att läggas helt för huvudbyggnaden på fastigheten norr om Fotö 1:12. Detta skulle ge byggrätten en "knäck" vilket kan vara en positiv möjlighet att nyttja när en större volym ska mejslas fram för ett befintligt sammanhang.
- Förse planen med en bestämmelse om att det är en sammanhållen byggnadskropp (flerbostadshus/radhus) som får uppföras, inte flera enbostadshus.

För att värna kulturvärden och karaktärsdrag behöver bestämmelser tas fram och föras in i planen som syftar till att tillgodose att:

- byggnaden får tydliga och enkla former, inte kragande eller flera mindre förskjutningar av fasad eller våningsplan.
- Fasaden utformas så att den uppfattas som slät, vilket är en fråga om utformning och en fråga om material. Plattor, men även träpanel utan breda lock och i fasadhela längder, fungerar. Vilken kulör som är mest lämplig i sammanhanget kommer att bero på valet av fasadmaterial.
- takformen regleras till sadeltak, förses med nockhöjd och takkupor i takfallet förhindras, men kan tillåtas som en förlängning av fasaden.
- en stenmur även fortsättningsvis kan ligga mellan bebyggelsen på planområdets östra del och Stora vägen, någon stans inom planområdet. Här kan materialet i befintlig stenmur återanvändas till en mur i nytt läge.
- de träd som eventuellt ingår i allén längs med Stora vägen tas med i planen med förbud att ta ner dem.



**Beställare** Öarna Mark AB  
**Uppdrag** 14506367 Kulturmiljöutredning för detaljplan för Fotö 1:12, Öckerö kommun  
**Konsult** Sweco Sverige AB  
**Upprättad av** Elin Bäckersten & Sandra Olsson



---

# PM GEOTEKNIK

---

XL-BYGG HÖNÖ

**Fotö 1:12**

UPPDRAGSNUMMER 14506367

**PM GEOTEKNIK FÖR DETALJPLAN**



2021-03-16

SWECO  
GEOTEKNIK GÖTEBORG

**ANNOUISE ELLIOT**  
**HANLÄGGARE**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdrag och syfte</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Underlag</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Geoteknisk översikt</b>	<b>2</b>
3.1	Topografi och områdesbeskrivning	2
3.2	Geotekniska förhållanden	2
<b>4</b>	<b>Stabilitet</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Sammanfattning och rekommendation</b>	<b>3</b>

## 1 Uppdrag och syfte

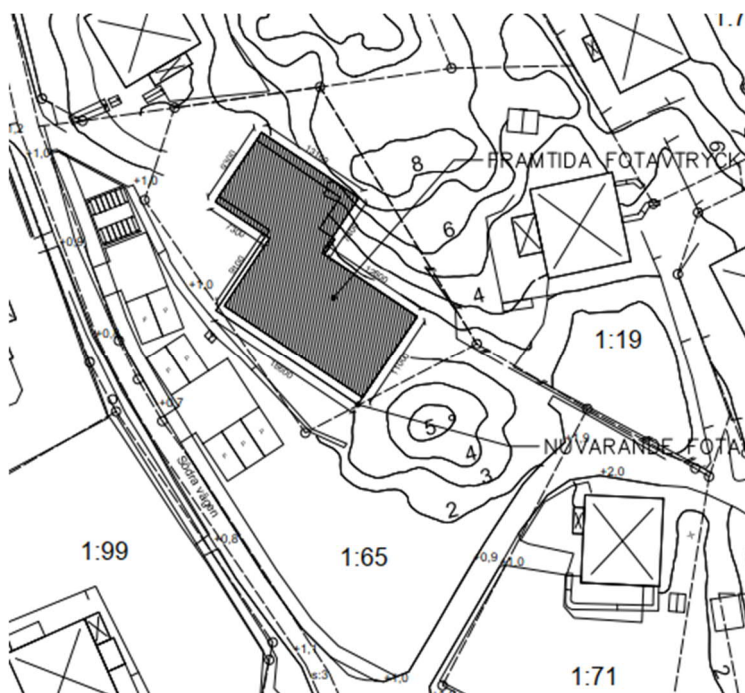
På uppdrag av XL-Bygg Hönö AB har Sweco utfört en översiktlig geoteknisk utredning för fastigheten Fotö 1:12, Öckerö kommun, som underlag för detaljplan.

Inom den aktuella fastigheten finns idag en befintlig byggnad. Marken utgörs i princip av relativt plan gårdsyta med uppstickande berg i dagen inom eller kring fastigheten. I fastigheten närområde finns ett antal friliggande bostadshus.

Den nya detaljplanen avser nybyggnation av ett flerbostadshus på den aktuella fastigheten, i huvudsak placerat i läget för den befintliga byggnaden. Planerad byggnadsyta är drygt 300 m<sup>2</sup>. Den geotekniska utredningens syfte är att redogöra för planens förutsättningar utifrån tillgängliga underlagsmaterial.

## 2 Underlag

Inga geotekniska undersökningar har gjorts inom den aktuella fastigheten. För utredningen har bland annat SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) kartdatatjänst använts som underlag: Jordartskarta, Jorddjupskarta och Brunnsarkiv. Som underlag har även skissförslag för planerad byggnation "Södravägen 13" daterat 20210107, legat till grund, vilket bland annat har kartunderlag från nybyggnadskarta, se Figur 1.



Figur 1 Aktuell fastighet Fotö 1:12 med skissförslag för planerad byggnation daterat 20210107.

### 3 Geoteknisk översikt

#### 3.1 Topografi och områdesbeskrivning

Den aktuella fastigheten är belägen på den södra delen av Fotö, strax norr om en hamnplan som gränsar till vattenområde i söder, och öster om Södra vägen (även benämnd Stora vägen på kartmaterial). Befintlig byggnad på fastigheten ska rivas.

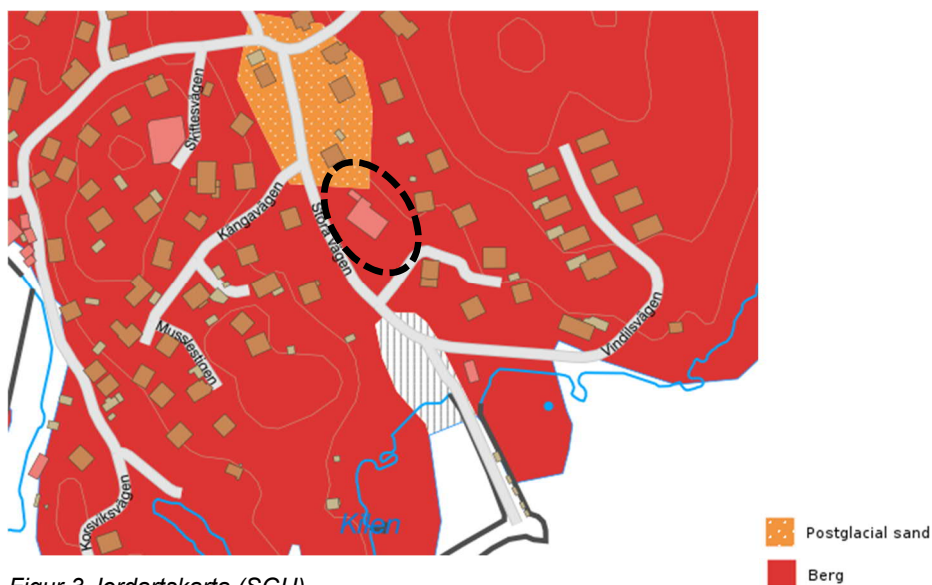
Den relativt plana marken inom fastigheten ligger på nivåer mellan +0,7 till +1. Angränsande höjdparter med berg i dagen är belägna på nivå +5 i sydöst och nivå ca +8 i nordöst, se Figur 1 och Figur 2.



Figur 2 Vy från söder mot fastigheten. (Google)

#### 3.2 Geotekniska förhållanden

Utifrån studerade underlag bedöms de geotekniska förutsättningarna vara gynnsamma då jordlagren utgörs av små jorddjup ovan berg. Förutsättningarna bedöms som goda för grundläggning och stabiliteten i området är betryggande.



Figur 3 Jordartskarta (SGU)

Översiktligt visar jordartskartan, se Figur 3, att området i huvudsak utgörs av berg i eller nära i dagen. Ovan berget finns ställvis ett tunna jordlager, överst organisk ytskikt. Strax norr om den aktuella fastigheten indikerar underlaget att det finns ett område med sand som överlagrar berget. Uppgifter från brunnarkivet pekar på att jorddjupet inom fastigheten bedöms variera med mellan 0 och 2 meter.

Hamnplanen söder om fastigheten utgörs enligt jordartskartan av fyllnadsmassor. Eftersom berg i dagen avgränsar den aktuella fastigheten mot denna del har det ingen påverkan för det aktuella detaljplaneområdet oberoende vilka jordlager som finns under fyllnadsmassorna.

#### 4 Stabilitet

Stabiliteten för planområdet är tillfredställande och det finns inga skredförutsättningar som kan påverka detaljplaneområdet. Befintliga berghällar i anslutning till detaljplaneområdet är naturligt rundade och måttligt höga varför bedömningen är att det inte heller finns förutsättningar för blocknedfall.

#### 5 Sammanfattning och rekommendation

Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet är tillfredställande för såväl befintliga förhållanden som för planerad nybyggnation. Det föreligger därvid inga säkerhetsrisker för detaljplaneområdet som är kopplade till geotekniska frågeställningar.

Med avseende på de geotekniska förutsättningarna kan planens intensioner därför genomföras utan några geotekniska planbestämmelser eller restriktioner.

Förutsättningarna för grundläggning inom det aktuella planområdet bedöms som goda för planerad byggnation. 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 losshållas minst 0,5 meter under grundläggningsnivån.

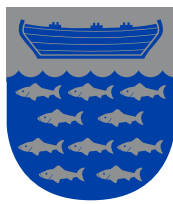
Kommer bergschakt att utföras i byggskedet så att branta slänter blottläggs ska dessa utföras så att inte blockutfall kan uppkomma med tiden.

---

4 (4)

PM GEOTEKNIK  
2021-03-16  
GEOTEKNIK GÖTEBORG

FOTÖ 1:12



ÖCKERÖ KOMMUN

# UNDERSÖKNING

av behovet att upprätta en  
strategisk miljöbedömning



DETALJPLAN FÖR

---

## BOSTÄDER PÅ FOTÖ

FOTÖ 1:12, FOTÖ, ÖCKERÖ KOMMUN

## Vad är en undersökning?

Enligt 6 kap 3 § Miljöbalken ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. För att kunna avgöra om en detaljplan ska miljöbedömas eller inte ska kommunen genomföra ett undersökningssamråd (MB 6 kap 5 §). Undersökningssamrådet utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilken typ av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell strategisk miljöbedömning. Genom undersökningssamrådet ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och samråda frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som kan antas bli berörda av planen eller programmet. Om undersökningssamrådet visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras (enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen) parallellt med den fortsatta planprocessen. Miljöbedömningen är en integrerad process i arbetet med att ta fram planer och program. Miljökonsekvensbeskrivning används för att redovisa miljöeffekter och de skäl som ligger bakom gjorda val av olika alternativ i planarbetet.

## Platsens förutsättningar

Planområdet omfattar totalt ca 2 300 m<sup>2</sup> och är beläget på den södra delen av Fotö, vid Stora vägen och strax norr om Prishammen/Kilen. Platsen har tidigare använts för allmänt ändamål och innehåller en byggnad i form av ett gammalt församlingshem. Området ligger inom Öckerö kommuns kulturmiljöprogram, men själva byggnaden (församlingshuset) pekas inte ut som bevarandevärd.



Bild: Planområdet (markerat med gul linje) ligger inom Öckerö kommuns kulturmiljöprogram (ungefärlig utbredning markerad med blå linje).



## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av lägenheter i ett eller flera mindre flerbostadshus, bestående av en eller två våningar.

## Sammanvägd bedömning

Samråd med Länsstyrelsen Västra Götaland har genomförts. Av Länsstyrelsens yttrande framgår att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Utifrån nuvarande kunskap visar undersökningen på att planförslaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte behöver utföras.

Kommunens ställningstagande baseras på nedanstående bedömningsgrunder.

Ett genomförande av planen:

- Bedöms inte negativt påverka platsens förutsättningar.
- Bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.
- Bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte påverka några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

## Källor till undersökningen

Bedömningen ovan grundar sig på allmän information som kommit fram under planarbetet, övriga planeringsförutsättningar samt genom en bedömning av platsens förutsättningar.

Petter Leyman

Planarkitekt, Öckerö kommun

<b>Platsens förutsättningar</b>				
Planområdet berörs av	Bedömning			Kommentar
	Ja	Kanske	Nej	
Riksintressen och särskilda hus-hållningsbestämmelser (3-4 kap MB)	<b>X</b>			Hela Öckerö kommun ligger inom riksintresse högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Utbyggnaden av befintlig tätort står inte i konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB.
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO Världsarv etc.)			<b>X</b>	
Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskydds-område natur-/kulturresevat etc.)	<b>X</b>			Strandskyddet är upphävt inom planområdet idag. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder generellt strandskydd för delar av området. Planförslaget innebär troligen användningar som kräver att strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet som berörs.
Kulturhistorisk värdefull miljö (t.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram eller program för kulturmiljövård)	<b>X</b>			Området ligger inom Öckerö kommuns kulturmiljöprogram. Byggnaden på platsen behöver troligen rivras, men vare sig själva byggnaden eller dess placering är utpekad som bevarandevärd. Inom området finns en låg stenmur som skulle kunna ha antikvariska värden. En antikvarisk utredning får avgöra om muren är bevarandevärd, men avsikten är oaktat resultat att den i möjligaste mån bevaras.
Ekologiskt känsliga områden (områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)			<b>X</b>	
Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning- ar etc.)			<b>X</b>	
Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)			<b>X</b>	

<b>Platsens förutsättningar</b>				
<b>Planområdet berörs av</b>	<b>Bedömning</b>			<b>Kommentar</b>
	<b>Ja</b>	<b>Kanske</b>	<b>Nej</b>	
Geotekniska svårigheter eller förorenad mark		X		Området ligger i nära anslutning till berg i dagen och det står även en byggnad på platsen, vilket talar för att de geotekniska förutsättningarna är goda. Någon geoteknisk utredning har dock inte genomförts.
Överskridna miljökvalitetsnormer			X	
Förordnanden och skydd (Naturreservat, landskapsbild, område med geografiska bestämmelser, skyddsområde ex. vattentäkt, kulturresevat, byggnadsminnen, fornminnen, skyddsområde)			X	

<b>Planens karakteristiska egenskaper</b>				
<b>Faktor</b>	<b>Bedömning</b>			<b>Kommentar</b>
	<b>Ja</b>	<b>Kanske</b>	<b>Nej</b>	
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter eller ett iordningställande av planområdet som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken			X	
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §			X	
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan			X	
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet).			X	

<b>Planens tänkbara effekter</b>				
<b>Faktor</b>	<b>Påverkan</b>			<b>Kommentar</b>
	<b>Ingen</b>	<b>Viss</b>	<b>Betydande</b>	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.).		<b>X</b>		Planens genomförande kan komma att innebära viss påverkan på befintligt berg i planområdets östra del. Bergknallen i planområdets sydöstra del avses bevaras. En geoteknisk utredning får avgöra vilken påverkan planens genomförande kan medföra avseende instabilitet, sättningar, ras eller skred.
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet, ljusförhållanden etc.)	<b>X</b>			
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc.)		<b>X</b>		Dagvattenflöde och flödesriktningar kan delvis förändras inom planområdet, beroende på tillkommande bebyggelses utformning.
Risk för översvämningar		<b>X</b>		Delar av planområdet och omgivande område ligger lägre än 3,4 meter över nollpunkten i höjdsystem RH 2000, vilket innebär att området berörs av framtida beräknat högvatten. Risken för översvämningar avses hanteras genom lämpliga planbestämmelser.
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	<b>X</b>			Inom planområdet finns såväl dagvattenledning som befintliga dagvattenbrunnar, varför möjligheterna för omhändertagande av tillkommande dagvatten bedöms som goda.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	<b>X</b>			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, fri-luftsanläggning etc)	<b>X</b>			

<b>Planens tänkbara effekter</b>				
<b>Faktor</b>	<b>Påverkan</b>			<b>Kommentar</b>
	<b>Ingen</b>	<b>Viss</b>	<b>Betydande</b>	
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		<b>X</b>		Klimatanpassning kan komma att innebära vissa markarbeten och/eller justering av nivåer för lägsta färdigt golv. Höjder på tillkommande byggnader avses dock i möjligaste mån anpassas till övrig bebyggelse inom området.
Barriäreffekter	<b>X</b>			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	<b>X</b>			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	<b>X</b>			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	<b>X</b>			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		<b>X</b>		Viss påverkan lokalt i form av boende på platsen samt besökande till området. Antalet parkeringsplatser avses begränsas inom planområdet i syfte att främja alternativa transportmedel och minska negativ påverkan.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	<b>X</b>			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	<b>X</b>			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)	<b>X</b>			
Obehaglig lukt	<b>X</b>			
Risker för människors säkerhet och hälsa	<b>X</b>			
Påverkan på den sociala miljön (sammansättning av befolkning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)		<b>X</b>		Planens genomförande anses bidra positivt till den sociala miljön inom kommunen då den bedöms innebära ett tillskott av boende i flerbostadshus.

## Planens tänkbara effekter

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Ingen	Viss	Betydande	
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)		X		Viss utbyggnad av lokalgator samt möjlig utbyggnad och/eller förstärkning av VA-ledningar och eventuella VA-anläggningar inom området.

## Ställningstagande

Faktor	Bedömning			Kommentar
	Ja	Kanske	Nej	
Platsens förutsättningar är sådana att strategisk miljöbedömning krävs			X	
Planens karakteristiska egenskaper ställer krav på strategisk miljöbedömning			X	
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan			X	
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som kan vara betydande			X	



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Johanna Severinsson  
Samhällsplanerare  
010-2244327  
Johanna.Severinsson@lansstyrel  
sen.se

Öckerö kommun  
diarium.sbf@ockero.se

## Samråd om behovsbedömning tillhörande Detaljplan för bostäder på Fotö, Fotö 1:12, Fotö i Öckerö kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-01-09 för samråd 6 § förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar

### Om ärendet

Kommunen har begärt samråd med Länsstyrelsen om den behovsbedömning som har genomförts i enlighet med 4 och 5 §§ MKB-förordningen (1998:905) samt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) för Detaljplan för Detaljplan för bostäder på Fotö, Fotö 1:12, Fotö i Öckerö kommun.

### Länsstyrelsens bedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Sakfrågor som behöver beaktas i den fortsatta planprocessen utgör.

### Strandskydd

Enligt undersökningssamrådshandlingen kommer strandskydd att inträda i detaljplaneområdet då nuvarande detaljplan ändras. I detaljplaneytan ingår förutom den bebyggda fastigheten Fotö 1:12 även del av Fotö 1:65. Utanför stenvallen på Fotö 1:12, alltså på Fotö 1:65, finns i dag gräsmark, bergknallar och buskar med utsikt rakt ner till strand, hamn och hav. Inga hinder finns från att därifrån nå stranden. Denna del av detaljplaneytan, alltså väster och söder om byggnaden på Fotö 12, är idag allemansrättsligt tillgänglig.

Normalt sett brukar det vara möjligt att inom strandskyddszone ersätta ett äldre bostadshus med ett nytt på ungefär samma ställe som tidigare byggnad och i ungefär samma storlek. Den byggnad som står på Fotö 1:12 idag verkar vara allemansrättsligt tillgänglig då den utgjort ett församlingshem.

- Det bör utredas om den del av detaljplaneytan som finns innanför stenvallen, alltså Fotö 1:12, där församlingshemmet idag står är allemansrättsligt tillgänglig.

- Kommunen måste ange ett särskilt skäl enligt strandskyddslagstiftningen för bebyggande inom utpekad detaljplaneyta.
- Istället för att upphäva strandskyddet inom detaljplanen kan dispens sökas för uppförande av ny byggnad inom hela eller del av detaljplaneområdet.

Länsstyrelsen har inga synpunkter beträffande naturmiljön då det saknas noteringar om särskilda naturvärden eller artförekomster på platsen.

### **Kulturhistorisk värdefull miljö**

En antikvariska utredning får ta ställning till om stenvallen är bevarandevärd.

### **Risk för översvämning**

Risken för översvämningar behöver hanteras i den fortsatta planprocessen.

I detta beslut har planhandläggaren Johanna Severinsson varit föredragande och beslutande. I den slutliga handläggningen har även representanter från naturavdelningen medverkat.

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.