ÖCKERÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR

BJÖRKÖ 1:305 & 1:294

BJÖRKÖ, ÖCKERÖ KOMMUN

2019-05-03 | Diarienummer 0233/13

Innehåll

INLEDNING 3

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER 3

UTREDNINGAR 4

GRANSKNINGSYTTRANDEN 4

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER 5
Länsstyrelsen 5
Trafikverket 7
Statens geotekniska institut 8
Lantmäteriet 9
Bohusläns museum 9

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR, ENHETER OCH BOLAG 10
VA-enheten 10

SAKÄGARE 11
Sakägare 1 11
Sakägare 2 12
Sakägare 3 13

ORGANISATIONER OCH POLITISKA PARTIER 14
Björkö samhällsförening och Björkö samverkansgrupp 14

FÖRETAG 19
Ellevio 19

REVIDERING AV FÖRSLAGET 20

Inledning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av upp till 40 nya bostäder på Björkö. Detaljplanen syftar även till att medge fler användningar av marken. I den norra delen av området tillåts utöver bostäder även skola och centrumändamål. För den södra delen av planområdet medges utöver bostäder även centrumändamål.

Detaljplanen leder till en förtätning av Björkös samhälle i ett centrumnära och kollektiv-trafikförsett område. Flexibiliteten i detaljplanen med de olika användningarna gör att området går att använda utefter de behov som finns både idag och i framtiden.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för granskning under tiden 9 januari – 30 januari 2019. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla. Underrättelse om granskning har anslagits på kommunens anslagstavla och skickats till berörda.

Totalt har 11 yttranden inkommit under granskningsstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet i Öckerö kommuns diarium (diarienummer 0233/13).

Sammanfattning av synpunkter

Länsstyrelsen och Trafikverket anser utifrån rådande trafiksituation att det är olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till ökad trafikalstring på väg 155. Länsstyrelsen yttrar sig vidare om att kommunen behöver beskriva om detaljplanen inryms inom det tillstånd om 14 000 pe som finns för Öckerö kommuns reningsverk. Lantmäteriet yttrar sig om att det i planhandlingar tydligare bör framgå vilken lagstiftning som tillämpas vid inlösen av mark samt vilka fastigheter som påverkas av en flytt av ledningsrätt.

En sakägare menar att det inte framkommer i planhandlingarna hur hög bebyggelsen kan bli och att det inte är beskrivet hur parkering ska ske inom fastigheterna. En annan sakägare påpekar att skuggpåverkan kommer bli stor och att det är fuktig mark i västra delen av planområdet.

Ett mindre antal sakägare samt Björkö samhällsförening och samverkansgrupp yttrar sig om att användningsbestämmelserna D och O bör utgå ur planförslaget. De anser vidare att byggnaderna bör placeras utmed Kyrkvägen för att skapa en traditionell och intim gatumiljö samt att kommunen i plan ska reglera utformning tydligare. De anser att det är positivt att en gc-bana finns inritad men att de önskar att en säker övergång uppförs på Skarviksvägen vid busshållplatsen. De ifrågasätter det i planen fastställda parkeringstalet.

Utredningar

Efter granskningen har en utredning och ett PM utförts för att förbättra och förtydliga planförslaget.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har utförts för att belysa hur dagvatten ska hanteras vid en utbyggnad av planerad gång- och cykelväg.

PM - nya anslutningar till Pinans reningsverk

VA-enheten har tagit fram ett PM för att belysa vilken påverkan planförslaget kommer innebära på reningsverket på Pinan.

Granskningsyttranden

Samtliga yttranden som inkommit under granskningsperioden redovisas nedan, tillsammans med bemötande och eventuell åtgärd.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer för vatten, mellankommunal samordning samt att bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Hälsa och miljökvalitetsnormer för vatten

Med anledning av att Öckerö kommuns reningsverk har ett tillstånd som medger 14 00 pe som i stort sätt är nått eller intecknat av antagna detaljplaner behöver kommunen beskriva hur detaljplanen för bostäder norr om Skarviksvägen på Björkö ryms inom befintligt tillstånd.

Mellankommunal samordning - Väg 155

Enligt kommunens beräkningar bidrar föreslagen exploatering med ett tillskott med upp till 90 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) på väg 155. Av dessa räknar kommunen med att i snitt 6,3 fordon kommer att färdas i den mest belastade riktningen i maxtimmen.

Trafikverket och länsstyrelsen konstaterar att kapaciteten för väg 155 är i princip nådd eller intecknad under maxtimmarna av framåtskridande detaljplaner så som Öckerö nya centrum. Länsstyrelsen och Trafikverket anser därav att det utifrån rådande trafiksituation är olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till ökad trafikalstring på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten.

Prövningsgrunden mellankommunala frågor aktualiseras av länsstyrelsen i de fall användningen av mark- och vattenområdet som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt. I förarbetena står det att länsstyrelsen ska pröva en detaljplan om de inblandade kommunerna på något sätt är oense. Länsstyrelsen och Trafikverket konstaterar att en samordning sker men kan inte se om kommunerna är överens. Länsstyrelsen förordar att en mellankommunal överenskommelse tas fram mellan Göteborgs stad och Öckerö kommun. En överenskommelse som anger vilken ytterligare exploatering, alternativt fordonsrörelser som kan tillåtas på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga

indikationer på förbättringar i framkomligheten eller att åtgärder finns utredda och är finansierade.

Kommentar - Hälsa och miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunens VA-enhet har bedömt att planförslaget kan innebära att det tillkommer en belastning på ca 210 pe på reningsverket. Enheten bedömer att detaljplanen kan antas utan risk för människors hälsa eller att MKN för vatten i stora Kalvsund inte kan uppnås.

Kommentar - Mellankommunal samordning - väg 155

Samverkan mellan Öckerö kommun och Göteborgs stad har pågått sedan 2017 inom ramen för en nu avslutad ÅVS avseende väg 155. Kontinuerlig dialog kring bebyggelseutveckling har därefter förts. Inom ramen för nuvarande ÅVS för väg 155 som leds av Trafikverket medverkar SDN Västra Hisingen och Trafikkontoret från Göteborgs stad tillsammans med Öckerö kommun. Dialog kring bebyggelseutveckling kommer fortsätta att föras även efter avslutad ÅVS. Planförslaget för Björkö 1:305 och 1:294 motverkar eller försvårar inte på något vis pågående eller en framtida samverkan.

Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande att det står i förarbetena till plan- och bygglagen att länsstyrelsen ska pröva en detaljplan om de inblandade kommunerna på något sätt är oense. Vidare beskriver länsstyrelsen att de inte kan se om kommunerna är överens. Öckerö kommun kan inte se att Göteborgs stad och Öckerö kommun inte är överens. Detta framkom tydligt under ett möte mellan Göteborgs stad och Öckerö kommun 2019-04-05. Både Göteborgs stad och Öckerö kommun instämmer i att trafiksituationen på väg 155 är ansträngd och att ett arbete krävs för att minska påverkan. Båda parterna är överens om att zonen ska bli mindre bilburen.

Även om Öckerö kommun och Göteborgs stad är överens så är det Trafikverket som har beslutsrätten angående hur många ordinarie färjor som ska trafikera mellan Öckerö kommun och Hisingen. Med andra ord, Trafikverket kan om de så väljer besluta att sätta in fler färjor för att tillgodose att köbildning inte uppstår under rusningstrafiken. Det är också Trafikverket, som väghållare, som behöver initiera ett arbete med åtgärder på väg 155. Exempelvis påbörjades ett arbete med en detaljplan, på initiativ av Trafikverket, på väg 155 för att möjliggöra ett busskörfält längs vägen. Arbetet har dock lagts på is på obestämd tid på grund av att såväl kostnader som produktionstid bedöms öka markant mot vad som tidigare beräknats. Varken Göteborgs stad eller Öckerö kommun kan eller ska enskilt lösa problematiken på väg 155. Det parterna kan göra är att arbeta aktivt för att minska påverkan på vägen, dels genom planinstrumentet men också genom ”mjuka åtgärder” som exempelvis mobility management.

Lokaliseringen av planområdet för Björkö 1:305 och 1:294 är sådan att möjligheten att öka marknadsandelen kollektivtrafikresenärer bedöms vara mycket goda. I detaljplanen har ett lågt parkeringstal fastställts för att minska antalet resor med bil. Parkeringstal för cykel har arbetats in i detaljplanen och detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av ett gc-stråk, vilket bedöms uppmuntra till användandet av cykel som färdmedel. Detaljplanen möjliggör vidare för centrumändamål vilket kan bidra till lokala arbetstillfällen och därmed mindre påverkan på väg 155. Användningsbestämmelse O utgår ifrån planförslaget och användningsbestämmelse C specificeras till ”C1 – utom hotell” för att ytterligare minimera en eventuell påverkan på väg 155. Samhällsbyggnadsverksamheten har vidare fått i uppdrag att arbeta fram en mobility management-plan. Arbetet med mobility management-planen förväntas preliminärt pågå fram till kvartal 2 2020.

Öckerö kommun bedömer fortsatt att det presenterade förslaget har behandlat trafikfrågan på den nivå som är möjlig och rimlig inom ramen för planarbetet.

Trafikverket

Tidigare synpunkter

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2017/94792), daterat 2017-10-19. Då påtalades bland annat att kommunen behövde visa påverkan på statligt vägnät från planförslaget samt att Trafikverket rekommenderade att kommunen genomför en åtgärdsvalsstudie för väg 155 innan planarbetet färdigställs för att inte förvärra trafiksituationen på väg 155.

Synpunkter

Sedan samrådsskedet har Trafikverket på uppdrag av Västra Götalandsregionen påbörjat åtgärdsvalsstudie ÅVS väg 155 Torslanda-Öckerö för att finna långsiktigt hållbara lösning på kort och lång sikt för de problem med framkomlighet och trafiksäkerhet som finns på väg 155. Studien förväntas färdigställas under 2019.

Trafikutredningen som är framtagen som en del av planhandlingarna anger att planen kommer bidra med ett tillskott med upp till 90 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) på väg 155. Av dessa räknar kommunen med att i snitt 6,3 fordon kommer att färdas i den mest belastade riktningen i maxtimmen.

Trafikverket vidhåller att det tidigare ställningstagandet från samrådsskedet att det är olämpligt att exploatera på ett sätt som leder till ytterligare trafikbelastning på väg 155.

Trafikverket förordar att en mellankommunal överenskommelse tas fram mellan Öckerö kommun och Göteborgs stad för att kunna lösa framkomlighetsproblemen på väg 155 innan planen kan föras till antagande. Denna överenskommelse ska ange vilken ytterligare exploatering, alternativt fordonsrörelser som kan tillåtas på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten eller att åtgärder finns utredda och är finansierade.

Kommentar

Se svar till Länsstyrelsen angående mellankommunal samordning, *sidan 8**.*

Statens geotekniska institut

Synpunkter

I geoteknisk PM [2] anges att planområdets stabilitet är tillfredsställande för planlagda förhållanden. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har heller inga övriga frågor eller synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Noterat.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Det anges i planbeskrivningen att inlösen av mark för allmän plats kan ske utan ekonomisk kompensation i det fall kommunen väljer att inlösa marken. Lantmäteriet föreslår att man istället hänvisar till den lagstiftning för vilken ersättningen för allmän plats ska bestämmas samt ersättningsprinciperna enligt lagstiftningen.

I planbeskrivningen anges att kostnaderna för ansökan och bildande av servitut och ledningsrätt ska bekostas av fastighetsägaren. Observera att den flytt av befintliga ledningsrätter som föreslås enligt planbeskrivningen i en förrättning sker genom en omprövning alternativt upphävande och därefter nyupplåtelse enligt ledningsrättslagen. Det skulle även kunna förtydligas vilka/vilken fastighet som kommer att påverkas av den ledningsrätt som föreslås flyttas enligt planbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen är ett ej juridiskt bindande dokument som syftar till att förtydliga vad plankartan möjliggör för och innebär. Vid en kommande eventuell inlösen förutsetts rätt lagstiftning appliceras.

Planbeskrivningen förtydligas med information om vilka fastigheter som kommer att påverkas av en flytt av ledningsrätten.

Bohusläns museum

Yttrande

Bohusläns museum har yttrat sig i samrådsskedet 2017-10-23 och väljer att inte göra något nytt yttrande i granskningsskedet.

Kommentar

Noterat.

Kommunala nämnder, förvaltningar, enheter och bolag

VA-enheten

Yttrande

Med tanke på Pinans reningsverk och kapacitet vill va-enheten reservera sig med hänsyn till den tillkommande belastningen för den tilltänkta bebyggelsen.

Kommentar

Noterat.

Sakägare

Sakägare 1

Yttrande

Ni skriver att norra delen kan användas till: bostäder, skola, vård och centrumändamål. Södra delen: bostäder, hotell eller vandrarhem.

I planen står inget angivet hur höga eller stora byggnaderna tillåts vara, och då är det svårt att ha någon åsikt om planen.

Området är inte stort och Kyrkvägen är så smal att två bilar inte kan mötas utan att köra åt sidan vid en p-plats. Att ytterligare bygga hus skulle medföra fler bilar som kräver utrymme både för att framföras och parkeras. I de skisser som visats hittar jag inga utrymmen för bilar. P-platsen väster om Solhagens förskola, som nu används till uppställning av baracker, är ett skrämmande exempel på hur en p-plats med några avställda bilar ser ut efter några år. Detta är en förfulning av vår närmiljö.

Vi ska vara rädda om vår unika miljö i skärgården. Detta ger oss unika möjligheter för den snabbt växande besöksnäringen. Vi får inte bygga bort det, som ger oss en sjundeplats, på CNN:s lista över unika miljöer i världen. Vi är en del av denna hedrande plats. Bygg inte bort vår skärgårdsmiljö med kortsiktiga planer.

Jag är inte emot utveckling av vår ö, men det ska göras med både snille och smak för det goda samhälle som vi, som bor här, valt att leva i - Björkö.

Kommentar

På plankartan finns en bestämmelse om att högsta nockhöjd i meter räknat från grundkartans nollplan är + 14 meter. I planbeskrivningen förtydligas det att bestämmelsen innebär att ”byggnaderna kan bli det som i vardagstal kallas för 2 1/2 (två- och en halvplan). Både höjd och takvinkel på de tillkommande byggnaderna utgår ifrån befintlig bebyggelse.

På illustrationskartorna som finns på plankartan finns parkeringsplatser redovisade med utgångspunkt i, för detaljplanen, gällande parkeringsnorm om 0,7 p-platser för flerbostadshus, 0,4 p-platser/årsmedelanställd + 2 p-platser/avdelning för besökare.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära ett tillskott av biltrafik på Kyrkvägen. I och med att parkeringstalet är lågt och att planområdet är beläget i direkt anslutning till Mossvägens busshållplats gör samhällsbyggnadsverksamheten bedömningen att behovet av bil i området är lägre än normalhushållet. För detaljplanen gäller även parkeringsnorm för cykel om 20 cykelplatser/1000 m2 bruttoarea vilket med liggande förslag innebär 46 cykelplatser, vilket ytterligare bedöms sänka behovet av bil. Sammantaget bedöms en exploatering enligt gällande förslag kunna hanteras inom befintlig infrastruktur.

Sakägare 2

Yttrande

Vi ställer oss bakom dokument från Björkö Samhällsförening och Björkö Samverkansgrupp (se sidan 15), samtidigt lägger vi till följande synpunkt:

Som boende i närområdet ser vi idag livlig trafik på Kyrkvägen/Skarviksvägen, bilar (stora bilar, små bilar och framförallt höga bilar), gående barn med och utan vuxen, cyklande barn som är på väg till skola, dagis, förskola el dyl. Samtidigt kommer efter tidtabell en stor buss som ska trafikera korsningen. Viktiga tankar!

Synpunkt: Kyrkvägen bör vara enkelriktad.

Kommentar

Angående dokument från Björkö samhällsförening och Björkö samverkansgrupp, se svar på sidan 17.

Enligt framtagen trafikutredning föreslås flera åtgärder för att förbättra trafiksituationen i området. Planerade trafiksäkerhetsåtgärder är bl a att smalna av Skarviksvägen direkt söder om planområdet för att ge plats åt gång- och cykelväg och reducera hastigheten på Skarviksvägen. För att ytterligare sänka hastigheten på Skarviksvägen kommer hastighetsreducerande åtgärder uppföras på Skarviksvägen, som exempelvis farthinder eller upphöjd vägbana.

Samhällsbyggnadsverksamheten bedömer inte att en enkelriktning av Kyrkvägen är en lämplig lösning.

Sakägare 3

Yttrande

Med tillägget att tillkommande byggnad i norr skjuts något söderut för att komma i liv med befintlig ”skolbyggnad” och att byggnadshöjderna begränsas, för att begränsa ytterligare skuggbildning på angränsande fastigheter.

I mitt svar vill jag fästa uppmärksamhet på de problem, som kan förväntas uppstå för bakomliggande fastigheter nordväst om, vid en ev bebyggelse på 1:305 och 1:294. Marken ligger lägre och är relativt fuktig, dels beroende på att vatten från Valeberget rinner ned här och redan idag skuggas området av den kompakta Skarviksskolan sydost om. Boverket har regler beträffande antal soltimmar.

Antalet bostäder på en sådan liten yta påminner mest om ”miljonprogrammens dagar”.

- Hållbart byggande som skapar en god miljö med trivsel såväl för ny som befintlig bebyggelse måste stå i fokus.
- Bygg ej i panik, förblindade av exploatörers plånböcker, som sällan ser till allas bästa på lång sikt
- Vår markresurs är begränsad
- Fundera över varför vi är attraktiva
- Varför ökar turistnäringen? Om svaret är;
- Vår unika miljö och skärgårdskultur!

Låt oss då värna den!

Kommentar

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram mellan granskning och antagande för att belysa vilken påverkan uppförandet av planerad gång- och cykelvägen får inom fastigheterna.

Både höjd och takvinkel på de tillkommande byggnaderna utgår ifrån befintlig bebyggelse. Skuggpåverkan bedöms därmed inte bli större än ifrån befintlig bebyggelse.

Angående placering och utformning se svar till Björkö samhällsförening och Björkö samverkansgrupp på sidan 18.

Organisationer och politiska partier

Björkö samhällsförening och Björkö samverkansgrupp

Användning av kvartersmark

- För att möjliggöra att planområdet kan användas både för de behov som finns idag och för eventuella framtida behov, har användningsbestämmelserna i detaljplanen gjorts mycket flexibla. Risken med denna stora flexibilitet är emellertid att området kommer att kunna användas för annat ändamål än det avsedda, d.v.s. bostadsändamål med kompletterande servicefunktioner. Beteckningarna på kvartersmarken är i planen BSCD resp. BOC. Om det är vandrarhem som avses med O och vårdcentral/distriktssköterska som avses med D, så ryms detta inom C och behöver därmed inte ha egna användningsbestämmelser som medger betydligt mer än vad som avses. Lämpligtvis så preciseras C1 - centrum utom hotell, för att även tillgodose Länsstyrelsens yttrande i samrådet om att hotell anses generera för stor andel trafik och att det inte är acceptabelt. Inom användningen D utan precision ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk och kriminalvård, vilket vi förutsätter inte är syftet med planen. Därför borde de användningar som ingår i beteckningen C vara tillräckliga för att syftet med planen skall kunna uppnås

- För att minska måttet på gaturummet och skapa en traditionell och mera intim gatumiljö bör bebyggelsen tillåtas så nära Kyrkvägen som möjligt. Den större delen av den punktprickade ytan längs Kyrkvägen utom en remsa längs planområdets gräns bör alltså ersättas med en byggrätt för BC-ändamål. Olyckligtvis har man idag tillåtits lägga en nybyggnad teknikbyggnad på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Har man verkligen fått bygglov för detta. Föreslaget området för Teknikbyggnad (E) bör utgå och ingå i byggrätten för det som i granskningsskedet anges som BSDC-ändamål. Istället bör planområdet utvidgas till att omfatta även området för nuvarande transformatorstation och marken omedelbart norr därom och denna del, som i gällande plan är betecknad med A, i den nya planen ges en E-beteckning.

Utnyttjandegrad

- I diskussion om utformning av bostadsbebyggelsen inom planområdet, har idéer framlagts om anläggningar med överglasade uterum, t.ex. för seniorboende. I samband med bygglovsansökan omfattar begreppet byggnadsarea idag även s.k. öppenarea, d.v.s. överglasade ytor. Denna tolkning innebär att eventuella överglasade uterum kommer att inräknas i den tillåtna byggnadsarean. För att förhindra diskussioner vid kommande bygglovsansökan, bör bestämmelserna för nyttjandegraden därför kompletteras, så att det utöver den

tillåtna byggnadsarean på de båda fastigheterna (30 resp. 35 %) även medges möjlighet till byggnad av överglasade ytor i anslutning till nya bostadshus.

Placering och utformning

- Utformningsregler bör skrivas in i planbeskrivningen och regleras på plankartan. Flertalet boende på ön och Bohusläns museum har i samrådsskedet påtalat vikten av att reglera utformningen inom detaljplanen. Synpunkterna avvisades i detta skede enligt med att detaljplanen ska hållas flexibel. Flexibiliteten i användning och placering är fortsatt stor, även om utformningen regleras, så att den nya bebyggelsen kan tillföra området och centrala Björkö kvalitativ bebyggelse. Detaljplanen omfattar en central del av Björkö och kommer att påverka upplevelsen av entrén ner till hamnen. Här borde kommunen ta sitt ansvar och reglera upp fasadmaterial, färgsättning och placering mer, så att det överensstämmer med den byggnadskultur som vi värnar om här ute. Som exempel föreslås följande:
  Byggnader skall placeras så nära gata som möjligt.
  Skala skall vara anpassad till intilliggande bostadsbebyggelse. Husvolymerna bör inte vara för stora, utan skall brytas ned i mindre huskroppar. Det är av vikt att inte utforma långa, monotona fasader utan att med hjälp av placering, förskjutningar och vinklar bryta upp byggnadsvolymer för att gen en livlig och varierande miljö.
  Fasadmaterialet skall vara rött tegel.
  Parkeringsytor skall delas upp i mindre enheter och inte utformas som stora sammanhängande parkeringsjok.

Administrativa bestämmelser

- Det pågår en diskussion om vilken typ av boende och vilken typ av närservice, t.ex. lokaler för närsjukvård, som är möjlig att etablera inom planområdet. Stor risk finns att dessa diskussioner drar ut på tiden. Planens genomförandetid på 5 år är då i knappaste laget bör därför i stället sättas till minst 10 år.

Trafik - inklusive gång- och cykelvägar

- Placeringen av föreslaget farthinder på Skarviksvägen ifrågasätts. Det snäva gaturummet, den begränsade sikten och nivåskillnaden gör att hastigheten på trafiken från hamnen redan är låg, medan trafiken från färjan snabbt kommer in i korsningen nedanför Mossvägen. Farthinder bör därför placeras på andra sidan om korsningen mot vad som nu är föreslaget i planbeskrivningen och trafikutredningen eller och allra helst på var sida om korsningen med gång- och cykelstråket. Alternativ kan övergången från Mossvägen ner till gång- och cykelstråket höjas upp som farthinder och utformas så att det tydliggörs att gående och cyklister har företräde framför biltrafiken.

- Behov av säker övergång för gång- och cykelstråket finns även i andra änden, där stråket korsar Kyrkvägen. Här råder mycket trafik vid samma tidpunkter som barnen tar sig till skolan och höga buskar och snävt gaturum skapar en trafikosäkerhet för barnen som kommer från gång- och cykelbanan.
- Det är positivt att det nu planläggs för ett trafikseparerat gång- och cykelstråk bakom f.d. Skarviksskolan/vandrarhemmet i rak sträckning mot Västergårdsskolan.
- Önskvärt vore dock att bevara möjligheten för gående att passera mellan de båda fastigheterna inom detaljplanen för att bevara genomsilningen av gående mellan fastigheterna, förkorta gångavstånd och undvika stängda ytor.

Parkering

- Föreslaget p-tal på 0,7 p-platser till bostäderna ifrågasätts utifrån det faktum att det ej finns kollektivtrafik på ön på kvällar och helger. Är det rimligt att det inte åtminstone finns 1 p-plats per lägenhet när kollektivtrafiken inte är ett alternativ? Förslagsvis kan antalet p-platser justeras beroende på vilken boendeform som upplåts, då exempelvis äldreboende/seniorboende bör kunna inneha lägre p-tal än om det blir vanliga lägenheter.
- Parkeringssituationen vid förskolorna bör utredas. Vi ifrågasätter om 2 p-platser per avdelning är rimligt utifrån faktiska förhållanden. En mycket stor andel av de som lämnar vid förskolan ska vidare till färjan och tar därmed bilen. Redan idag är det brist på p-platser till förskolorna på ön och för att undvika vild parkering, bör ett något högre p-tal studeras till förskolans förfogande. Befintlig parkering för att hämta och lämna vid den kommunala förskolan är idag bebyggd med baracker, varför många bilar tvingas parkera utmed gatorna. Dagens parkeringsplatser intill kooperativet är inte tillräckligt vid hämta- och lämnatid och idag är det endast en avdelning på förskolan. En minskning av p-platserna i kombination med utökning av antalet avdelningar anses inte rimligt och anpassat till dagens förhållanden.

Kommentar - Användning av kvartersmark

Användningsbestämmelse D och O utgår ur planförslaget.

Användningsbestämmelse C omformas till ”C1 - utom hotell”.

Med tanke på trafiksituationen på Kyrkvägen bedömer inte kommunen att det är lämpligt att placera byggnation intill vägen. Ytan är vidare avsedd för allmännyttiga ledningar.

Bygglov har givits för teknikbyggnad belägen intill Kyrkvägen. E-områdets placering kommer inte justeras då platsen bedöms som lämplig.

Kommentar - Utnyttjandegrad

Planområdets största tillåtna byggnadsarea kommer inte att höjas. Om exploatören i framtiden vill uppföra en överglasad yta eller exempelvis en loftgång kommer dessa att räknas in byggnadsarean.

Kommentar - Placering och utformning

Detaljplanen har försetts med utformningsbestämmelser som anger högsta nockhöjd, minsta respektive största taklutning i grader för huvudbyggnad, att huvudbyggnader ska uppföras med sadeltak samt att takkupor och frontespiser får utgöra max 50 procent av fasadens längd. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att större byggnadsvolymer ska delas upp visuellt och att obruten fasad får vara högst 27 m lång.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 16 § får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. En detaljplan får dock inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte enligt plan- och bygglagen 4 kap. 32 §. Samhällsbyggnadsverksamheten bedömer att fler utformnings- och placeringsbestämmelser begränsar detaljplanen och minskar flexibiliteten i detaljplanen. Flexibiliteten är en viktig del av detaljplanens syfte.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap. 1 § ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål och ha en god form-, färg- och materialverkan vilket kommunens byggnadsinspektörer kommer att bevaka vid bygglovsgivning.

Kommentar - Administrativa bestämmelser

Samhällsbyggnadsverksamheten bedömer att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven genomförandetid. Genomförandetiden kommer därför inte att förlängas.

Kommentar - Trafik, inklusive gång- och cykelvägar

Synpunkten angående farthindret noteras och vidarebefordras till kommunens gatuenhet. Gatuenheten kommer att ansvara för att genomföra nödvändiga hastighetssänkande åtgärder på Skarviksvägen vid ett genomförande av detaljplanen.

Gångvägen genom området, mellan Kyrkvägen och ny planerad gc-väg, har utgått ur planförslaget. Ett stort antal personer/bilar stannar på Kyrkvägen och använder befintlig gångväg för att släppa av sina barn till skolan vilket bidrar till en problematisk trafiksituation längs vägen.

Kommentar - Parkering

Samhällsbyggnadsverksamheten bedömer att angiven parkeringsnorm är rimlig med anledning av planområdets kollektivtrafiknära läge. På vardagar går busstrafiken med en halvtimmestrafik mellan 6 på morgonen till 7 på kvällen vilket ger goda möjligheter för de boende att använda kollektivtrafik som färdsätt på vardagar. I dagsläget finns inte tillräckligt stort underlag för helgtrafik till Björkö. Fler bostäder innebär dock ett ökat underlag för kollektivtrafiken, vilket kan möjliggöra för helgtrafik. Öckerö kommun för kontinuerliga dialoger med Västtrafik om kollektivtrafik till kommunen.

En utbyggnad av föreslagen gång- och cykelväg bedöms vidare ge bättre möjligheter att välja cykel eller gång som färdmedel lokalt.

Barackerna vid den kommunala förskolan är temporära och kommer att flyttas när den nya skolan på Björkö är klar.

Företag

Ellevio

Yttrande

I samrådsredogörelsen har man beaktat Ellevios synpunkter vid samrådet. Vi vill tillägga att tillfartsväg till nya transformatorstationer skall vara dimensionerade så att åtkomst kan vid behov ske med lastbil.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar

Noterat.

Revidering av förslaget

Till följd av inkomna yttranden har följande justeringar genomförts för att förbättra planförslaget:

- Användningsbestämmelse O och D utgår ur planförslaget.
- Användningsbestämmelse C omformas till ”C1 - utom hotell”.
- Bestämmelse för högsta nockhöjd justeras inom området längst söder ut i planområdet. I granskningshandlingarna angavs en nockhöjd på + 4,5 meter över nollplanet vilket är en felskrivning. Avsikten med höjdbestämmelsen är att kunna uppföra en byggnad med en höjd på max 4,5 meter över marknivån inom egenskapsområdet. Justeringen innebär att planförslagets avsikt möjliggörs. Höjdbestämmelsen justerades ner mellan samråd och granskning för att minska påverkan på intilliggande fastigheter österut.
- Syftet med detaljplanen förtydligas då användningsbestämmelser O och D utgår.
- Plankartan förses med utformningsbestämmelse som anger att större byggnadsvolymer visuellt ska delas upp.
- Planbestämmelse om takutformning kompletteras med ”valmat tak” för att möjliggöra att takutformning på befintlig byggnad kvarstår.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett textstycke om vilka fastigheter som berörs av att ledningsrätten genom området flyttas.

Samhällsbyggnadsverksamheten 2019-05-03

.....	.....
Rikard Sporre Planarkitekt, Öckerö kommun	Andreas Beutler Plan- bygg och miljöchef, Öckerö kommun