



Knippla Varvet – Plan för framtida utveckling 2024

Detta dokument sammanfattar de viktigaste punkterna arbetsgruppen kommit fram till som rekommendation för plan för Knippla varvsområde. I arbetsgruppen har ingått Örådet, Knippla Hamn, Coop lokala föreningen, Knippla Idrottsklubb samt Knippla Företagarförening.

Områdets övergripande planering

Området består av 4 direkta intressenter med markfördelning enligt ritning:

1. Öckerö kommun yta för befintlig Återvinningscentral.
2. Knippla Hamnförening, område ned mot vattnet. Utvecklar hamnverksamhet med båtplatser samt sjö- och torrsättning.
3. Knippla Företagarförening, yta i centrala området.
Marin service med vinterförvaring samt markantrepenad.
4. BJC Fastigheter, yta enligt nuvarande fastighetsgräns.
Fastighet renoveras till flertal verksamhetslokaler vilka bildar förening för denna fastighet.
5. Coop lokal förening, anläggande av parkeringar.

För ytor se Bilaga "Mark disposition" nedan samt bifogad ritning.

Markområdenas upplåtelseform blir en diskussionspunkt med Öckerö kommun men föreningarna kommer behöva investera avsevärt kapital för att utveckla området i positiv riktning utan att området har någon större ekonomisk potential vilket förutsätts beaktas i diskussionen. Området har ej inhyst stabil kommersiell verksamhet på många år pga svårigheten att bedriva verksamhet på Knippla. Planen förutsätter en sanering av föroreningar där det krävs, speciellt för industrihallar samt båtramp. Önskad väg till sanering är genom samverkan mellan Knipplas föreningar, Öckerö kommun för erhållandet av statligt bidrag.

Helikopterplats

Helikopterplats bevaras med dagens placering och fri radie om 25 från landningsplats. Ambulanstillfart norr om BJCs tomtgräns, denna tillfart spärras med stolpar för att ej nyttjas annat än för ambulans. Detta garanterar fri tillfart till området.

Området övergripande beskrivning

Området är ej inhägnat likt andra Industri- och Hamnområden i kommunen idag. Tillfart till området sker norrifrån med dagens tillfartsväg. De centrala delarna av området används av alla intressenter för tillfart och manövrering med fordon.

Återvinningscentral

Styrande i planering har varit att befintlig ÅV skall påverkas i minsta möjliga mån och kvarstå med sin placering och service likt idag. Hänsyn har i samråd med Kretslopps enheten tagits till önskade avstånd till byggnader/hinder för att vändning vid tömning av containrar på ca 20-25m (beroende på storlek av container). En viktig förutsättning är att eventuell inhägnad utföres med skjutbara grindar tätt inpå containrar för att inte inkräkta på vändytan. Denna lösning får diskuteras vidare med Kretslopps enheten.

Parkeringsområden

I områdets västra del anläggs allmänna parkeringsplatser i enlighet med bygglov för Coop nya centrumbyggnad. I områdets norra del finns ytterligare område där Hamnföreningen avser förvara båtar vintertid, området används som allmänna parkeringar sommartid. Pga parkeringsplatser försvinner för ambulansvägen anläggs 2st nya i områdets sydvästra del.

Industrimark

Industrimark för anläggande av industrihallar till en yta av ca 800kvm i områdets centrala del. Infart till hallarna planerad från öster. Hallarnas exakta utformning får prospekteras och anpassa till de verksamheter som skall



inrymmas. Förnärvarande finns intresse för Marin service med vinterförvaring av båtar samt hall för entreprenadmaskiner, dessutom finns utrymme för framtida företagares verksamheter.

Hamnområde

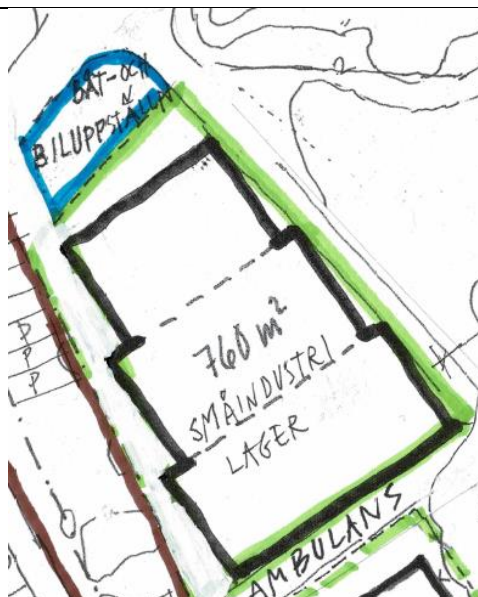
En sammanhängande yta går utmed strandkant och sträcker sig bort mot östra udden. Hamnområdet är dimensionerat för att klara hamnverksamhet, fritidsaktivitet för Knipplebor och gäster samt yta för framtida utveckling i områdets östra del. Hamnområdet skall även erbjuda en anslutning för allmänheten att vandra längs med havskanten från västra delen till östra delen och upp på Tranbärsvägen och därmed utgöra naturlig förlängning av hamnen i söder samt slingan runt öns norra del. I hamnområdet planeras i områdets sydvästra del anläggas för bouleplan sommartid och båtuppställning vintertid. I de centrala delarna planeras båtramp och trucklyft för sjö- och torrsättning av båtar. Denna anläggning innebär att den mycket mindre båtslip som finns på dagens hamnplan kan avvecklas och det området utvecklas i framtiden. Dessutom möjliggör båtramp/lyft marin verksamhet i industrihallarna med tillhörande vinterförvaring av båtar. I områdets östra del anläggs en flytbrygga i vatten med detaljplan hamnområde. Padelbana kvarstår i nuvarande position. Längre österut på udden är markområde för framtida exploatering.

Övriga överenskommelser mellan föreningarna på Knippla

En rad överenskommelser har gjorts mellan föreningarna för att komplettera planen.

- Hamnföreningen disponerar markyta ned mot vattnet för att långsiktigt garantera att den är under Knipplebornas gemensamma kontroll genom Hamnföreningen.
- Padelbanan skall säkerställas genom långsiktigt samarbete mellan KIK och Hamnföreningen.
- Hamnföreningen säkerställer att området vid båtrampen är tillgängligt för allmänheten att manövrera fordon nödvändiga för hantering av båtar samt även fritt för tillfart till ÅV centralens befintliga byggnads södra del.
- Hamnföreningen åtar sig att eventuell framtida byggnation av sjöbodar i området sker i samråd med Örådet.
- Området i norra delen avsatt för parkering ska disponeras av Hamnföreningen men Hamnföreningen åtar sig att dessa parkeringar skall vara avgiftsfria under sommaren, skall dock endast vara till för bilar och ej släp/kärror.
- Hamnföreningen skall efter godkännande av planen från kommunen samt arrendeavtal påbörja processen för anläggandet av kaj för Båtslip/Trucklyft samt tillhörande angöringsbrygga. Dessutom skall diskussioner föras för att hitta en gemensam uppgörelse med företag som vill bedriva marin verksamhet i området kring anläggandet och nyttjandet av denna anläggning.

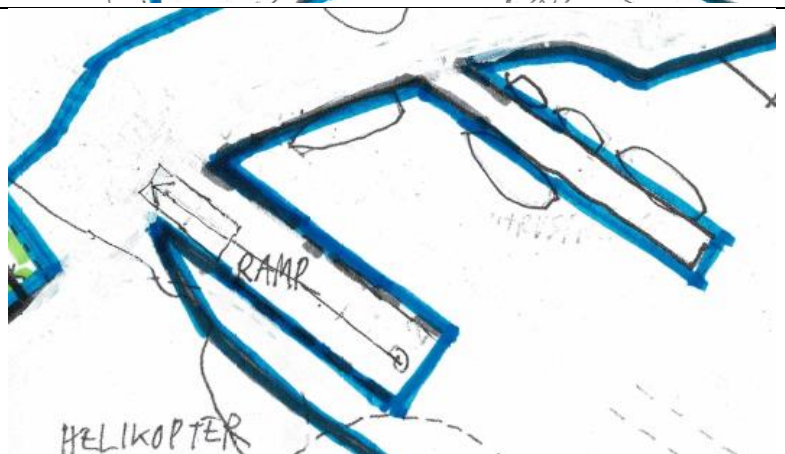
Företagarföreningen
industrihallar



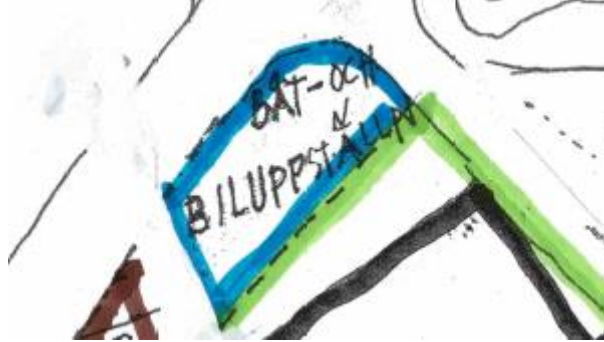
Ambulans tillfart och
Helikopterplatta



Båtramp/Upptag med
truck.



Hamnföreningen yta för
båtuppställning och
parkering



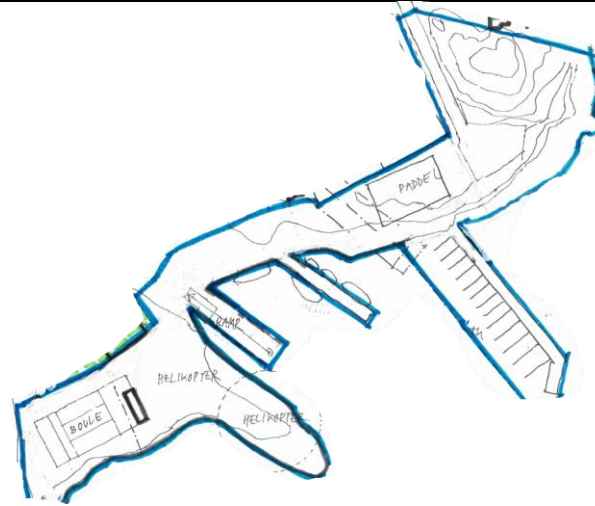
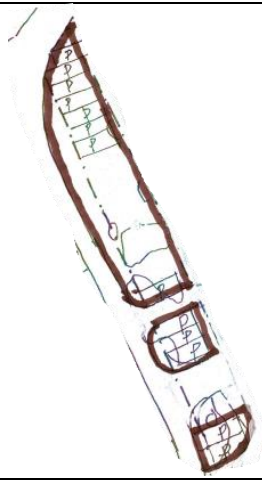
Av Coop anlagda
parkeringsplatser



Gemensamma
manöverytor för fordon



Markdisposition

Centrala och norra delen Blått område i Norr Hamnföreningen. I grönt norra delen företagare med industri hallar. BJC existerande fastighet i södra delen.	
Hamnområde inhägnat blått	
Coop parkeringsplatser	

Process

Vidare process i enkel form för att diskuteras och fastställas i kommande steg sker i enlighet med:

- Diskussion med Öckerö kommun och Varvet arbetsgruppen bestående av Knippla Öråd, Hamnföreningen, Företagarföreningen.
Mål att vara överens om att planen har en rimlig chans att genomföras samt att de ekonomiska ramarna är uttalade.
- Presentera planen till Knippleborna via information och möte för dialog arrangerat i Örådets regi.
- Påbörja prospektering av området samt i samråd med Öckerö kommun söka bidragen tillgängliga för sanering av mark samt sediment.
- Vid godkänt bidrag och tydlig plan för sanering slutföra prospektering, teckna arrendeavtal (alt. avtal om markköp) mellan Öckerö kommun och de olika intressenterna och påbörja byggnadslovsprocesser.





Mark förvaltning

Markytor respektive förening önskar disponera för utveckling



Områdets plan

Situationsplan över området, grön linje markerar gånstråk

