



ÖCKERÖ KOMMUN

Öckerö 2015-07-27

## TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunstyrelsen - Samhällsbyggnad

---

Handläggare:	Karin Larsson
Ärende:	Begäran om planbesked - Källö 1:168, 1:1, 1:98, 1:157 och 1:161
Diarienummer:	0179/15

---

### Förslag till beslut

#### Förvaltningens beslutsförslag till Kommunstyrelsen

Sökande meddelas negativt planbesked för fastigheterna Källö 1:168, 1:1, 1:98, 1:157 och 1:161, med hänvisning till problematiken kring VA-kapaciteten, trafikförsörjningen och områdets höga översvämningrisk. Eftersom det upptäckts föroreningar inom området föreslås marken inte tillåtas för bostadsbebyggelse innan behovet av sanering säkerhetsställts.

#### Ärende

Sökande begär planbesked för att möjliggöra för 20- 30 bostäder enligt tidigare planprogram daterat 2013-03-26.

*Planprogram Källö- Knippla varv*, daterad 2013-03-26, anger för varvsområdet bostäder i blandade former med inslag av service, ett promenadstråk längs havskanten, möjligheten till småbåtshamn, allmän grillplats, ev. tennisbanor och idrottsändamål. Norr om området bevaras den park som ett gång- och siktstråk till havet. Inom området redovisas även en mindre återvinningscentral.

Samtliga fastigheter förutom Källö 1:168 ägs utav Öckerö kommun, detta motsvarar ungefär 90 procent utav markens yta.

#### Planförhållande

*Översiktsplan för Öckerö kommun (Öp05)*, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2006, redovisar verksamheter och delvis bostäder för planområdet.

Befintlig *byggnadsplan för Källö- Knippla*, fastställd 1968-12-30, anger:

- för den västra delen (J) industriändamål
- för den östra delen (Th) hamnändamål samt till viss del prickmark som ej får bebyggas.

*Bostadsförsörjningsprogram 2015-2020*, daterat 2015-02-05, nämner en möjlig förväntad utbyggnad av 30 bostäder i det gamla varvsområdet. Programmet nämner

vikten av att dessa bostäder blir till året-runt-bostäder och att det därför är av stor vikt att kommunikationen till och från ön säkerhetsställs innan ytterligare byggnation sker. Programmet tar även upp vikten av att säkerhetsställa serviceutbudet på Nordöarna och att eftersträva är mindre flerbostadshus i nära anslutning till service och färjelägen.

*Trafikstrategi Öckerö kommun*, godkänd av kommunfullmäktige 2015-06-11, anger att en kapacitetsbrist vid vissa tider råder för färjetrafiken mellan Burö och Nordöarna. I strategin framhävs kommunens intentioner att genom åtgärder minska bilanvändandet, för att få bukt med problemen kring väg 155 samt för att få människan i fokus. Den fysiska planeringen ska ske i befintliga kollektivtrafikområden för att möjliggöra för tillgänglighet till annat transportalternativ än bilen.

*Kulturmiljöprogram för Öckerö kommun*, daterad mars 2012, anger inte planområdet som bevarandevärd.

Planansökans område berörs inte av strandskydd. I detaljplan återinträder däremot en 300 meters gräns ifrån strandkanten och detta måste därför upphävas.

En stigande-vatten-kartering gjord av Länsstyrelsen Västra Götaland och Värmland visar att området till stor del berörs av den röda översvämningssonen. Enligt *Stigande vatten – En handbok för fysisk planering i översvämningsshotade områden* rekommenderas för denna zon rör grönytor, rekreationsområden och våtmarker. För enklare byggnader med funktioner av mindre vikt samt för parkeringsplatser eller liknande krävs åtgärder. Resterande användningar bör enligt rapporten undvikas.

### **Remissyttranden**

#### *Miljö- och hälsa:*

Planområdet har undersökts vad gäller förorenad mark och sediment i havet. Markprovtagningar förväntas levereras i augusti. Det går i dagsläget inte att säga hur mycket som kan behöva saneras.

Eftersom ansökan om planbesked gäller 20-30 bostäder så vill Miljö- och hälsa uppmärksamma att områdets återvinningscentral (ÅVC) kan skapa en bullerproblematik för området. ”Redan idag har klagomål angående buller, fåglar och nedskräpning inkommit till miljö.”

Miljö- och hälsa menar på att fler bostäder på Källö- Knippla genererar mer trafik och att detta kan bli problematiskt då kapacitetstaket för färjan har nåtts, samt trafiken på väg 155. ”Det finns idag inte några alternativ om man äger en bil förutom att parkera bilen vid bostaden.”

#### *VA-enheten:*

VA-enheten trycker på vikten av att se till att det i dagsläget saknas VA-kapacitet vid vissa perioder under året.

Om det ska tillåtas ytterligare bostäder rekommenderas först, av VA-enheten, att ledningsnätet för dricksvatten först förstärks.

*Kretslopps-enheten:*

”Kretslopps-enheten vidmakthåller de åsikter och synpunkter vi tidigare haft. Se programsamrådsredogörelsen, sid 16. Vi anser inte att en liten modern återvinningscentral med begränsade öppettider orsakar några olägenheter. Ett bullerplank mot bebyggelsen kan garantera detta. Det är dessutom viktigt att säkerställa att avfallet omhändertas och sorteras på rätt sätt. En försämrad service gällande avfallshanteringen kan medföra en ökad allmän nedskräpning och en olaglig dumpning av avfall. Inte minst gäller detta farliga avfall som måste förvaras i låsta utrymmen och med kunnig personal.”

*Barn- och utbildningsförvaltningen:*

”BUF har inga synpunkter utöver det vi bidragit med i tidigare workshops. Elevantalet minskar och vi har tillräckligt med utrymme för vår verksamhet.”

*Gatuenheten:*

”Den översvämningskartering som genomförts för kommunen påvisar stigande vattennivåer i det planerade området. Undersökningar visar dessutom att området för det planerade promenadstråket är mycket sättningsbenäget samt att det råder skredrisk inom området. Det vore därmed högs olämpligt att fylla ut området mot vattnet då vägar riskerar att spolras bort redan vid mindre små ändringar i vattennivån.

Kommunen har idag ett krav på sig från länsstyrelsen att minska belastningen på väg 155, Öckeröleden. Kommunen bör räkna med att nya bostäder kommer att generera i fler fordon. Vad som mer bör has i åtanke är att Nordöleden dagsläget har nått sitt kapacitetstak. Detta innebär att samtliga tillkommande transporter inte är möjliga oavsett om dessa är varuleveranser eller persontransporter. Boendeparkering ska enligt programmet redovisas enligt gällande parkeringsnorm från 2012-04-10.

*”Det är parkeringsnormen som anger vad som är skäligt antal parkeringsplatser för olika ändamål. Fastighetsägaren är alltså skyldig att ordna parkeringsutrymme på den egna fastigheten eller i närheten av denna.”*

Om boendeparkering inte kan ske vid fastigheten eller på ön på grund av kapacitetsbrist är alternativet att lämna eventuell bil vid Buröfärjeläge. Parkeringen på Buröfärjeläge når under sommarmånaderna sitt kapacitetstak då parkeringen nyttjas av turister. Om platserna på Burö nyttjas som boendeparkering försvinner möjligheten för turister som färdas med bil till kommunen att besöka Nordöarna försvåras väsentligt vilket anses vara negativt för Nordöarna. I dagsläget saknas andra parkeringsmöjligheter på Burö eller i anslutning till färjan.”

**Samhällsbyggnads synpunkter**

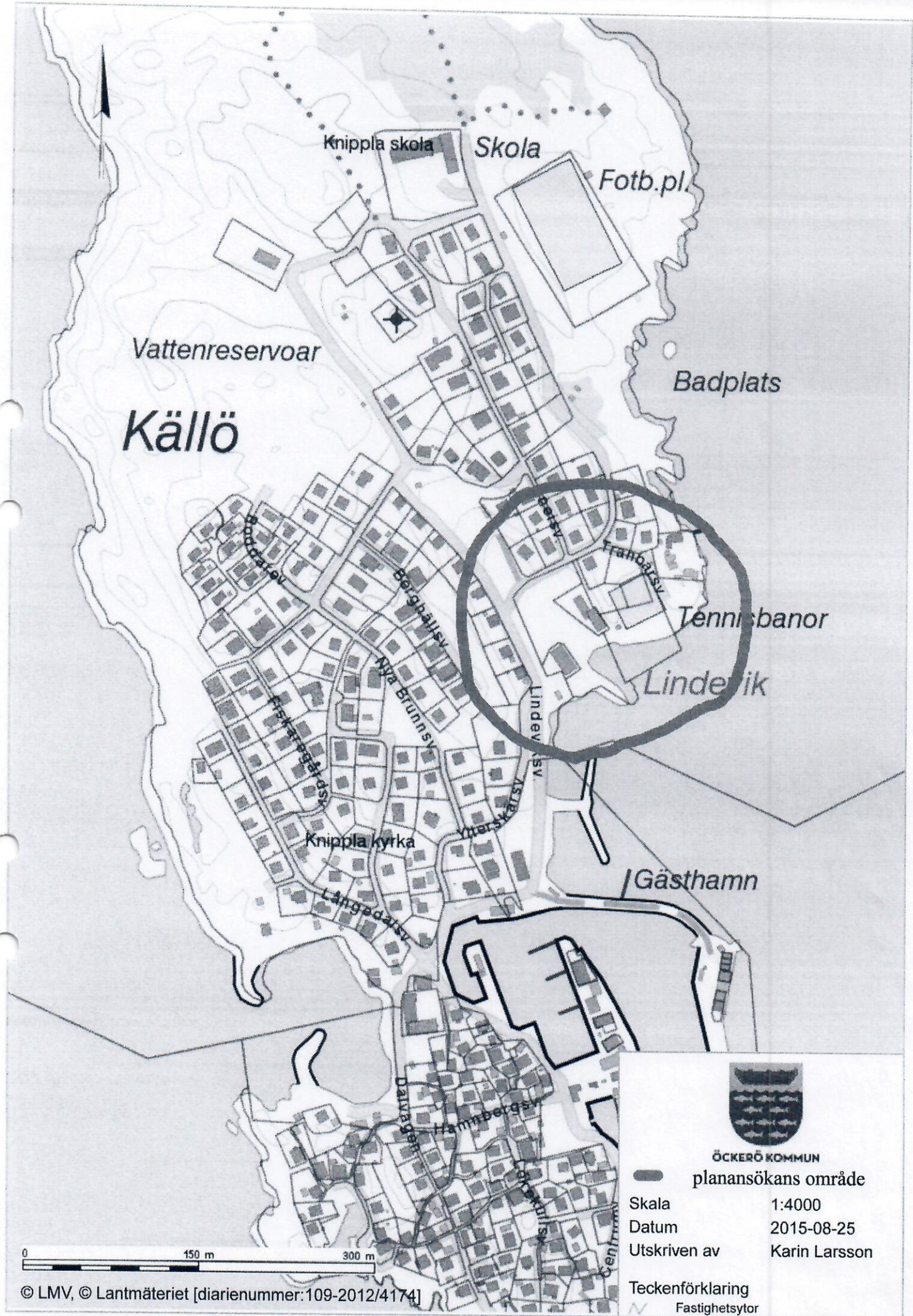
Samhällsbyggnadsverksamheten föreslår negativt planbesked med hänvisning till:

- Att VA-försörjningen till Nordöarna redan idag är bristfällig.

- Att föroreningar förekommer och att ett större saneringsarbete krävs.
- Bullerproblematiken kring ÅVC inom planområdet.
- Färjekapaciteten som redan idag är bristfällig samt att parkeringen på Buröfärjeläge inte har kapacitet att ta hand om fler bilar.
- Översvämningsrisker och "stigande vattens" rekommendationer om att inte bebygga översvämningshotade områden.

Karin Larsson  
Planarkitekt

Kennet Jonsson  
Plan- bygg- och miljöchef



ÖCKERÖ KOMMUN

planansökans område  
 Skala 1:4000  
 Datum 2015-08-25  
 Utskriven av Karin Larsson  
 Teckenförklaring  
 Fastighetsytor