



**ÖCKERÖ
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling



**Detaljplan för del av Hönö 3:4 m.fl. – Hemvärnsvägen
Hönö, Öckerö kommun**

Upprättad: 2024-11-20
Reviderad: 2025-10-17
Laga kraft: 2026-01-02

www.ockero.se

INNEHÅLL

DETALJPLANENS SYFTE	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	5
PLANPROCESSEN	5
PLANSKEDEN	7
ÄRENDEINFORMATION	8
GENOMFÖRANDETID	9
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
BEFINTLIGT OMRÅDE	11
KVARTERSMARK	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	18
ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	18
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
UPPLYSNINGAR	23
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	24
PLANERINGSUNDERLAG	25
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	25
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG	25
UTREDNINGAR	26
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	27
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	27
RIKSINTRESSEN	29
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	29
MILJÖKVALITETSNORMER	30
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	30
MILJÖ	31

HÄLSA OCH SÄKERHET	31
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	33
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	33
FYSISK MILJÖ.....	33
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR	35
TEKNIK	35
SERVICE	36
TRAFIK	37
KONSEKVENSER	38
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	38
RIKSINTRESSEN	38
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 KAP. MILJÖBALKEN	38
MILJÖKVALITETSNORMER	38
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR.....	39
MILJÖ	40
DAGVATTEN.....	40
HÄLSA OCH SÄKERHET	40
FYSISK MILJÖ.....	43
SOCIALA KONSEKVENSER.....	45
TRAFIK	46
MEDVERKANDE	47
MEDVERKANDE	47



DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning och uppförande av tre nya villor inom ett befintligt bostadsområde. Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivningen sett till placering, volym och utformning.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas inom en kommun. Detaljplanen reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett mark- eller vattenområde och ligger bland annat till grund för prövning av bygg- och marklov. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts. Detaljplanen består av en plankarta och en planbeskrivning. Ofta ingår också en eller flera illustrationskartor som visar exempel på hur planförslaget kan genomföras. Plankartan och de bestämmelser den innehåller är juridiskt bindande. Planbeskrivningen är viktig för att underlätta förståelsen för och tolkningen av plankartans innebörd, men den är inte juridiskt bindande. Detsamma gäller för illustrationskartan.

PLANPROCESSEN

Hur den fysiska planeringen och planprocessen ska bedrivas regleras främst i plan- och bygglagen (PBL). En detaljplan kan handläggas med olika förfaranden och valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet. I de allra flesta fall är det ett av två planförfaranden som ska tillämpas vid framtagande av en detaljplan, ett standardförfarande eller ett utökat förfarande. Dessa två förfaranden innehåller flera skeden där planförslaget kommuniceras och där de som är berörda eller intresserade kan lämna synpunkter. Under vissa förutsättningar är det möjligt att handlägga en detaljplan med ett begränsat standardförfarande och då endast genomföra ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen, PBL, samordnas med processer enligt andra lagar.

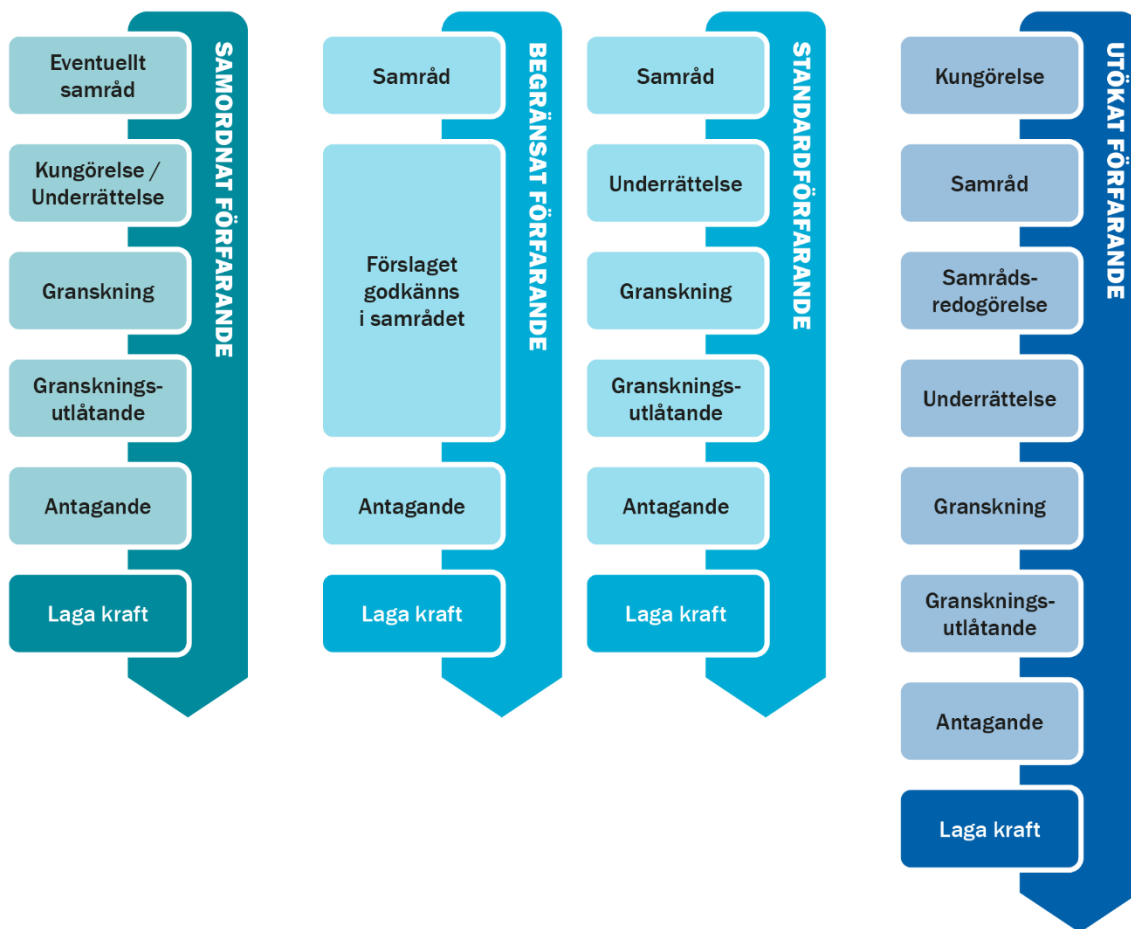


Bild: Möjliga planförfaranden i planprocessen



Bild: Planskeden

PLANSKEDEN

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden:

Uppdrag

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. En planbeskedsansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan skickas in av en fastighetsägare eller exploatör. Uppdraget kan även initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerat område.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att berörda parter får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Antagande och laga kraft

Efter granskning kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande, som i de flesta fall fattas av fullmäktige i kommunen. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft.



ÄRENDEINFORMATION

Detaljplan för del av Hönö 3:4 m.fl. – Hemvärnsvägen

Diarienummer KS 2023/155

Projektnummer 1813

Beslut

Påbörjad/Planstart 2023-08-30 (KS § 200)

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 2024-11-05

Antagen 2025-12-11 (KF § 110)

Laga kraft 2026-01-02

Planförfarande

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 (SFS t.o.m. 2023:173). Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2022-11-01 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Planarbetet bedrivs med *standardförfarande* i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen 2010:900.

- Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.
- Planförslaget är förenligt med Länsstyrelsens yttrande om Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare Behovsbedömning).
- Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.
- Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen och genomförandet av den. Planbeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser.



Till detaljplanen hör även:

- Fastighetsförteckning 2025-10-16
- Grundkarta 2025-10-16

Efter samrådet kan inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse, alternativt redovisas de tillsammans med inkomna synpunkter från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utöver detta ingår i planarbetet ett antal underlag och utredningar, vilka redovisas under temat "Planeringsunderlag".

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras innan genomförandetiden har gått ut om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Undantaget är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt eller för att föra in fastighetsindelningsbestämmelser.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att ett befintligt villaområde kan förtätas genom avstyckning och uppförande av tre nya villor längs Hemvärnsvägen. Detta möjliggörs genom en utökad byggrätt inom planområdet där befintlig bebyggelse i huvudsak blir planenlig.

Fastigheterna inom planområdet ska vara minst 500 m². De befintliga fastigheterna kommer få karaktär av skafftomter till följd av avstyckningen, där gemensamma in- och utfarter med de avstyckade fastigheterna föreslås. För befintlig bostadsbebyggelse bekräftas pågående markanvändning där både en- och tvåbostadshus möjliggörs. Byggnaderna får ha en största byggnadsarea på 135 m² och en nockhöjd på högst 14,7 meter ovan angivet nollplan. Detta innebär att befintlig bebyggelse blir planenlig samtidigt som viss utbyggnad möjliggörs.

För den tillkommande bostadsbebyggelsen längs Hemvärnsvägen möjliggörs endast friliggande enbostadsbebyggelse. Byggnaderna får ha en största byggnadsarea på 105 m² per fastighet och en nockhöjd på högst 12 meter ovan angivet nollplan, vilket motsvarar 1,5 våningar. Bebyggelsens placering på fastigheterna har anpassats efter befintlig struktur i området där huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Mot Hemvärnsvägen säkerställs en 6 meter bred förgårdsmark där marken inte får bebyggas. För att värna om en småskalig karaktär får fasaderna som längst vara 13 meter.

I syfte att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet anpassas till omgivningen regleras att taken på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak med en vinkel mellan 27 och 38

grader. Komplementbyggnader får som högst ha en nockhöjd på 9 meter ovan angivet nollplan, vilket motsvarar en våning.

Dagvattenhanteringen föreslås ordnas genom lokalt omhändertagande. För att säkerställa markens förutsättningar för detta regleras att minst 50 procent av marken inom varje fastighet ska vara genomsläpplig. Marklovsplikten utökas till att även gälla åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. I syfte att säkerställa en fungerande skyfallshantering regleras att sammanlagt 12 m³ regnvatten ska kunna fördröjas på förgårdsmarken ut mot Hemvärnsvägen. För att få startbesked för tillkommande bostadsbebyggelse måste erforderlig fördröjningsvolym anordnas. Marken inom planområdet behöver höjdsättas så att ytlig avrinning kan ske mot fördröjningsanläggningarna. Marklov krävs för ändringar av markens höjdläge. För den tillkommande fastigheten inom Hönö 3:4, som utgör planområdets lågpunkt, ska bebyggelse utföras översvämningssäker upp till marknivån +5,3 meter ovan havet.

Planområdet angörs via Hemvärnsvägen. Planförslaget innebär en viss trafikökning men denna bedöms inte påverka trafiksituationen i stort. För att värna om trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter förordas tre gemensamma in- och utfarter för befintlig och tillkommande bebyggelse. Parkeringsplatser ska placeras för att undvika backrörelser ut i gatan.

BEFINTLIGT OMRÅDE

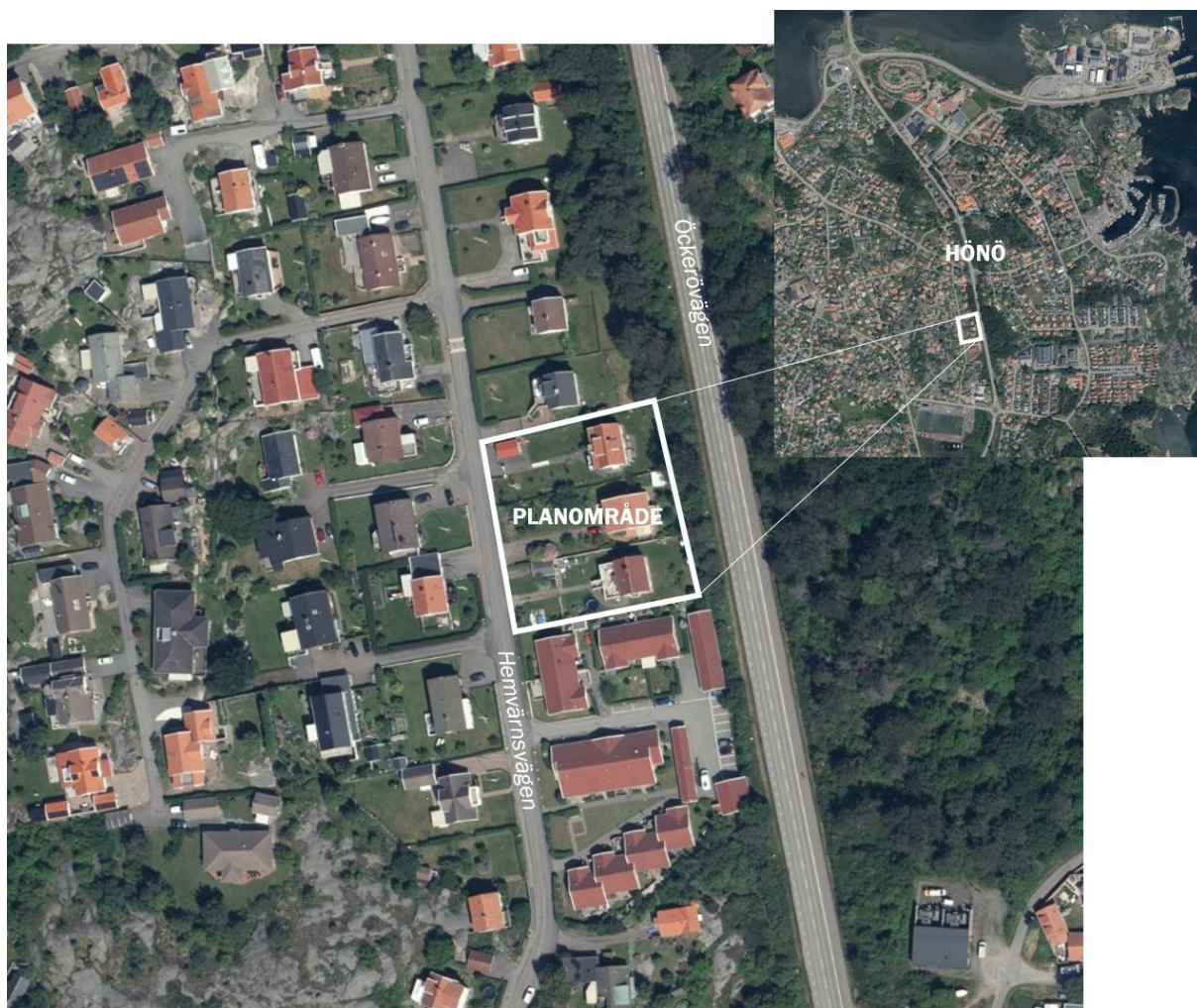
Planområdet utgörs av tre fastigheter med befintlig villabebyggelse. Fastigheterna inom planområdet är cirka 1000 m² vardera. Villorna är placerade i de östra delarna av fastigheterna med stora trädgårdar ut mot Hemvärnsvägen i väster. Trädgårdarna inrymmer vegetation i form av träd och buskar.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 3200 m² och består av fastigheterna Hönö 2:266, 2:348 samt del av 3:4. Fastigheterna är i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Geografiskt läge

Planområdet är beläget centralt på Hönö i ett befintligt bostadsområde. I väster gränsar planområdet till Hemvärnsvägen som är en lokalgata i bostadsområdet. Strax öster om planområdet passerar Öckerövägen som är en huvudled på Hönö.



Figur 1 – Orienteringskarta och flygfoto över planområdet och dess närmsta omgivning på Hönö

KVARTERSMARK

Bebyggelse

Befintlig markanvändning i form av bostadsändamål (**B**) kvarstår.

I syfte att möjliggöra avstyckning och uppförande av tre nya villor behöver byggrätten utökas. För stamfastigheterna föreslås en största byggnadsarea om 135 m² per fastighet (**e₂**) i syfte att göra befintlig bebyggelse planenlig. Inom de tillkommande fastigheterna föreslås en största byggnadsarea om 105 m² per fastighet (**e₁**) i syfte att möjliggöra föreslagen byggelsestruktur och säkerställa ytor för utevistelse, angöring och parkering. Utöver byggrätten finns möjlighet att uppföra bygglovsbefriade åtgärder; friggebod (15 m²), skärmtak (15 m²), attefallshus (30 m²) och attefallstillbyggnad (15 m²). För att fastigheterna inom planområdet ska bli ändamålsenliga regleras att fastighetsarean ska vara minst 500 m² (**d₁**).

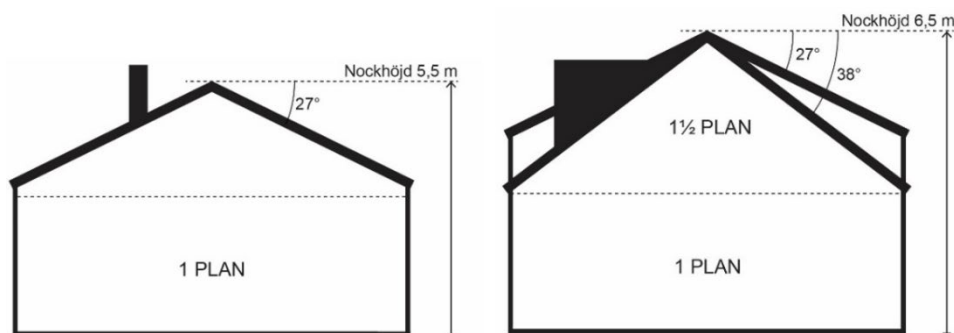
För stamfastigheterna möjliggörs en- och tvåbostadshus (**f₂**) vilket bekräftar pågående markanvändning. För de tillkommande fastigheterna möjliggörs endast friliggande enbostadshus (**f₁**) för att säkerställa en småskalig bebyggelsestruktur och begränsa antalet möjligt tillkommande bostäder.



Figur 2 – Illustration över hur planområdet kan komma att bebyggas om byggrätten nyttjas maximalt och varje fastighetsägare uppför möjliga bygglovsbefriade åtgärder (Tyréns).

För att anpassa bostadsbebyggelsen till omgivningen regleras hur byggnaderna får utformas och placeras. Huvudbyggnaderna inom stamfastigheterna får som högst ha en nockhöjd på 14,7 meter ovan angivet nollplan (**h₂**), vilket gör befintlig bebyggelse planenlig. Huvudbyggnaderna inom de tillkommande fastigheterna föreslås bli något lägre för att inte dominera i gaturummet, med en högsta nockhöjd på 12 meter ovan angivet nollplan (**h₁**). I syfte att främja en upplevd småskalighet får fasaderna på den tillkommande bebyggelsen som längst vara 13 meter (**f₄**). För huvudbyggnader inom planområdet regleras att taket ska utformas som sadeltak (**f₃**) med en vinkel mellan 27 och 38 grader (**o₁** och **o₂**). Komplementbyggnader får som högst ha en nockhöjd på 9 meter ovan angivet nollplan (**h₃**).

Förutsatt att marknivåerna inom planområdet bibehålls på ungefär +5,5 meter ovan nollplanet innebär bestämmelsen **h₁** att tillkommande huvudbyggnader kan ha en nockhöjd på cirka 6,5 meter. Detta möjliggör byggnader med 1-1,5 våningar, se illustration nedan. Komplementbyggnader kan ha en nockhöjd på cirka 3,5 meter.



Figur 3 – Illustration över relationen mellan nockhöjd, takvinkel och antal våningar. Kortsidorna på byggnaderna motsvarar en bredd på 8,5 meter (Tyréns).

Mot Hemvärnsvägen föreslås förgårdsmark med en minsta bredd på 6 meter i enlighet med befintlig struktur söder om planområdet. Detta säkerställs med prickmark (:::), vilket är mark som inte får förses med byggnad. Placeringsbestämmelser säkerställer att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (**p₁**) och komplementbyggnad minst 1,5 meter från fastighetsgräns (**p₂**), vilket efterliknar strukturen i området samtidigt som åtkomst för underhåll och renovering säkerställs inom den egna fastigheten. För att tillkommande bebyggelse ska kunna nyttja sin byggrätt fullt ut innebär placeringsbestämmelserna att byggnaderna behöver placeras med gaveln ut mot gatan, se Figur 2. För fastigheten Hönö 3:4, som sträcker sig utanför planområdet i öster, kompletteras placeringsbestämmelserna med prickmark (:::) inom 1,5 meter från planområdesgränsen samt korsmark (+++), som endast får förses med komplementbyggnad, inom 1,5 till 4 meter från planområdesgränsen.

Bygglövsbefriade åtgärder och attefallsåtgärder ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot Hemvärnsvägen och Öckerövägen i öster som utgör allmän platsmark. För övriga fastighetsgränser krävs skriftligt medgivande från grannen i samband med startbesked om placering sker närmre än 4,5 meter.

Attefallshus och attefallstillbyggnad kräver anmälan och startbesked från kommunen. Inför eventuellt startbesked behöver åtgärdens påverkan på omgivningen och miljökvalitetsnormer (PBL 2 kap 9-10 §) särskilt beaktas, eftersom andelen genomsläpplig markyta är avgörande för att säkerställa markens lämplighet sett till både risk för översvämning och en fungerande dagvattenhantering.

I bygglovsskedet prövas och bedöms byggnaders utformning sett till god form-, färg- och materialverkan för att säkerställa byggnaders egenvärde och anpassning till omgivningen (PBL 8 kap 1 §).

En volym- och skuggstudie (Tyréns, 2024) har upprättats för att tydliggöra hur planförslaget kan upplevas och påverka omgivningen, se avsnittet *Konsekvenser – Fysisk miljö*. I Figur 4 och Figur 5 visas två fotomontage som visualiserar hur den föreslagna bebyggelsen kan komma att upplevas från Hemvärnsvägen.



Figur 4 – Fotomontage som visualiserar volymerna av möjlig tillkommande bebyggelse (Tyréns, 2024 reviderad 2025). Vy norrut längs Hemvärnsvägen.



Figur 5 – Fotomontage som visualiserar volymerna av möjlig tillkommande bebyggelse (Tyréns, 2024 reviderad 2025). Vy söderut längs Hemvärnsvägen.

Angöring och parkering

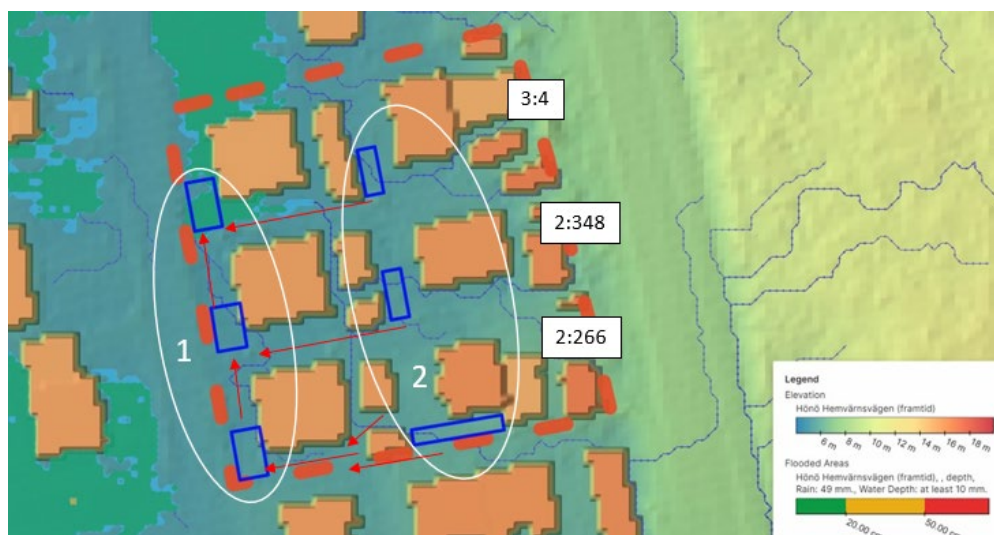
Planområdet angörs via Hemvärnsvägen. För att inte försämra trafiksäkerheten längs Hemvärnsvägen förordas att stamfastigheten och den avstyckade fastigheten får en gemensam in- och utfart, se Figur 2. Parkeringsbehov löses inom kvartersmark på berörd fastighet. Parkeringsplatser ska placeras för att undvika backrörelser ut på Hemvärnsvägen.

Dagvatten

Dagvattenhantering föreslås ske genom lokalt omhändertagande. För att det ska finnas förutsättningar för detta behöver minst 50 procent av marken inom varje fastighet vara genomsläpplig, vilket säkerställs med bestämmelsen **b₁**. Genomsläppliga ytor är exempelvis gräsmatta, planteringar och gräsarmering. För att kunna säkerställa att andelen genomsläppliga ytor efterlevs införs utökad marklovsplikt på åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (**a₂**), såsom asfaltering och plattsättning.

Risk för översvämning

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet utökas. För att inte riskera att översvämningsskrisen förvärras nedströms behöver totalt 12 m³ dagvatten fördröjas inom planområdet. Baserat på områdets topografi förordas att fördröjning av skyfallsflöden sker samlat i befintliga lågpunkter längs förgårdsmarkerna ut mot Hemvärnsvägen, vilket säkerställs med bestämmelsen **m₁**. Eftersom fördröjningsbehovet uppstår först i samband med förtätningen av området har fördröjningsvolymen delats upp på tre ytor motsvarande tilltänkta avstyckningar för att möjliggöra en etappvis utbyggnad. Bestämmelsen **a₁** säkerställer att inget startbesked får ges för bostadsbyggnad förrän erforderlig fördröjningsvolym (**m₁**) anordnats inom den egna fastigheten. För att förbättra översvämningssituationen nedströms kan fördröjningsytor även anordnas på stamfastigheterna, vilket illustreras i Figur 6.



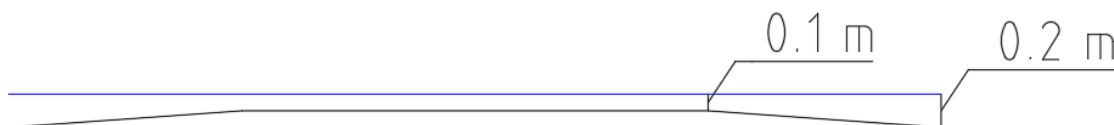
Figur 6 – Utklipp från dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2024). Förslag på fördröjningsytor markerade i mörkblått. Ytorna inom oval 1 är cirka 30 m² per fastighet och motsvarar totalt 12 m³. Ytorna inom oval 2 visar på möjlighet till ytterligare fördröjning på totalt 6 m³. Avrinningsstråk illustreras med röda pilar.

Fördröjningsytorna kan utformas som sänkor där marken lutar från vägen och byggnaderna. Dämmen kan behövas för att nyttja fördröjningskapaciteten fullt ut. Utbredning och djup på sänkorna beror på utformningen och fastställs i genomförandet. De fördröjningsytor som illustreras längs Hemvärnsvägen i Figur 2 och inom oval 1 i Figur 6 är cirka 30 m² per fastighet. För att en yta på 30 m² ska kunna omhänderta en volym på 4 m³ krävs ett djup på cirka 13,5 centimeter.

Marken inom planområdet behöver utformas och höjdsättas så att avrinning sker mot fördröjningsytorna och att vatten sedan kan rinna från fördröjningsytorna uppströms till fördröjningsytorna nedströms, se illustrerade avrinningsstråk i Figur 6. Bestämmelserna **n₁** reglerar att marken ska höjdsättas så att ytlig avrinning sker mot anvisad fördröjningsanläggning (**m₁**). Exakt placering och utformning av avrinningsstråk fastställs i genomförandet. För att minimera behovet av markbearbetning och påverkan på befintlig växtlighet kan avrinning exempelvis styras genom avskärande diken. Vatten från fördröjningsanläggningarna föreslås avrinna ytligt över de föreslagna infartsvägarna i nordlig riktning till nästa fördröjningsanläggning vilket illustreras i Figur 6. För att detta ska vara möjligt är det viktigt att infartsvägarna inte läggs för högt i förhållande till omgivande marknivåer, alternativt att en kulvert anordnas under infartsvägen. Utökad marklovsplikt för ändring av markens höjdläge (**a₃**) föreslås för att kommunen ska kunna bevaka att förutsättningar för en fungerande skyfallshantering inom planområdet upprätthålls.

Föreslagen skyfallshantering bygger på samarbete mellan fastigheterna i planområdet. I samband med planens genomförande behöver ansvar, rättigheter och skyldigheter tydliggöras och säkerställas, företrädesvis i form av servitut.

Byggnader bör höjdsättas med lutning från fasad till kringliggande lägre mark för att minska risken att vatten blir stående mot byggnaden. För föreslagen bebyggelse inom fastigheten Hönö 3:4, som ligger i planområdets lågpunkt, finns en viss översvämningssrisk. För att säkerställa att ingen skada uppkommer i samband med skyfall reglerar bestämmelsen **m₂** att byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +5,3 meter ovan angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion. För att förbättra framkomligheten inom fastigheten Hönö 3:4 vid skyfall kan infartsvägen höjdsättas i enlighet med principskissen i Figur 7. Det är dock viktigt att infartsvägen inte läggs för högt i relation till omkringliggande marknivåer eftersom detta riskerar att skapa ett större instängt område. Utökad marklovsplikt för ändring av markens höjdläge (**a₃**) möjliggör att denna fråga kan bevakas.



Figur 7 – Principlösning för höjdsättning av infartsvägen till fastigheten Hönö 3:4 för att förbättra framkomligheten vid skyfall. Infartsvägen är markerad i svart, kringliggande mark i grönt och stående vatten i blått (Tyréns, 2024).

Avfall

Utrymmen för avfallshantering ordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Kommunens föreskrifter för avfallshantering ska följas. I samband med avfallshämtning förordas att en gemensam uppställningsyta för avfallskärl ordnas för stamfastigheten och den avstyckade fastigheten i anslutning till Hemvärnsvägen. Ett alternativ är gemensamma avfallslösningar i anslutning till Hemvärnsvägen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

B – bostäder

Markområdet planläggs för bostadsändamål för att bekräfta pågående markanvändning och möjliggöra föreslagen bostadsutbyggnad i enlighet med planens syfte. Marken bedöms vara lämplig för bostadsändamål med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap 2 § PBL).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

prickmark – marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa att byggnader placeras på ett visst avstånd från Hemvärnsvägen och Öckerövägen för att värna om befintlig bebyggelsestruktur, stadsbild och trafiksäkerhet (2 kap 6 § PBL). Vidare motiv är att säkerställa tillgängliga ytor för fördröjning av skyfall (2 kap 5 § PBL).

korsmark – marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa att huvudbyggnadernas placering anpassas efter den övergripande strukturen i området (2 kap 6 § PBL). Vidare motiv är att säkerställa en ändamålsenlig struktur där framtida underhålls- och renoveringsbehov kan ordnas inom den egna fastigheten (2 kap 3 § PBL). Korsmark används i det fall placeringsbestämmelse p₂, som relaterar till fastighetsgräns, inte är tillämpligt.

d₁ – minsta fastighetsstorlek är 500 m²

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa en ändamålsenlig struktur för småhusbebyggelse (2 kap 3 § PBL).

h₁ – högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa en anpassning till omkringliggande bebyggelse och stadsbild (2 kap 6 § PBL).

h₂ – högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 14,7 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa en anpassning till omkringliggande bebyggelse och stadsbild (2 kap 6 § PBL). Vidare motiv är att göra befintlig bebyggelse planenlig.

h₃ – högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 9 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen motiveras med att begränsa komplementbyggnadens höjd i relation till huvudbyggnaden för att säkerställa en god helhetsverkan och anpassning till stadsbilden (2 kap 6 § PBL).



n₁ – marken ska höjdsättas så att ytlig markavrinning sker mot anvisad fördröjningsanläggning m₁

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall (2 kap 5 § PBL). Fördröjningsanläggning åsyftar åtgärder i enlighet med bestämmelse m₁.

p₁ – huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa att huvudbyggnadernas placering anpassas efter den övergripande strukturen i området (2 kap 6 § PBL). Vidare motiv är att säkerställa en ändamålsenlig struktur där framtida underhålls- och renoveringsbehov kan ordnas inom den egna fastigheten (2 kap 3 § PBL).

p₂ – komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa att huvudbyggnadernas placering anpassas efter den övergripande strukturen i området (2 kap 6 § PBL). Vidare motiv är att säkerställa en ändamålsenlig struktur där framtida underhålls- och renoveringsbehov kan ordnas inom den egna fastigheten (2 kap 3 § PBL).

m₁ – en fördröjningsvolym för skyfall på 4 kubikmeter ska finnas

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall (2 kap 5 § PBL).

m₂ – byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +5,3 meter ovan angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till risken för översvämning (2 kap 5 § PBL). Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

o₁ – minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader

Bestämmelsen motiveras med att, tillsammans med bestämmelsen o₂, säkerställa att tak på huvudbyggnader får en lutning som ansluter till omkringliggande bebyggelse och stadsbild (2 kap 6 § PBL).

o₂ – största takvinkel för huvudbyggnad är 38 grader

Bestämmelsen motiveras med att, tillsammans med bestämmelsen o₁, säkerställa att tak på huvudbyggnader får en lutning som ansluter till omkringliggande bebyggelse och stadsbild (2 kap 6 § PBL).

f₁ – endast friliggande enbostadshus

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa en småskalig bebyggelsestruktur som ansluter till områdets karaktär och stadsbild (2 kap 6 § PBL). Vidare motiv är att begränsa antalet

nyttillkommande bostäder sett till möjligheterna att ordna trafik, parkering, vattenförsörjning och avlopp på ett tillfredsställande sätt (2 kap 5 § PBL).

f₂ – endast en- och tvåbostadshus

Bestämmelsen motiveras med att bekräfta pågående markanvändning och säkerställa en småskalig bebyggelsestruktur som ansluter till områdets karaktär och stadsbild (2 kap 6 § PBL).

f₃ – tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa att tak på huvudbyggnader får en utformning som ansluter till omkringliggande bebyggelse och stadsbild (2 kap 6 § PBL).

f₄ – längsta sammanhållna fasadlängd är 13 meter

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa att byggnader får en småskalig utformning som ansluter till stadsbilden (2 kap 6 § PBL).

b₁ – minst 50 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten och en långsiktigt god hushållning med mark och vatten (2 kap 3 och 5 § PBL).

e₁ – största byggnadsarea är 105 m² per fastighet

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa en småskalig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur som ansluter till stadsbilden och frigör utrymme för bland annat utevistelse, angöring och parkering inom den egna fastigheten (2 kap 3 och 6 § PBL).

e₂ – största byggnadsarea är 135 m² per fastighet

Bestämmelsen motiveras med att göra befintlig bebyggelse planenlig och säkerställa en småskalig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur som ansluter till stadsbilden och frigör utrymme för bland annat utevistelse, angöring och parkering inom den egna fastigheten (2 kap 3 och 6 § PBL).

a₁ – startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän anvisad fördröjningsvolym m₁ anordnats inom fastigheten

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall (2 kap 5 § PBL). Villkoret för startbesked åsyftar bestämmelsen m₁.

a₂ – marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Bestämmelsen motiveras med att säkerställa förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten och en långsiktigt god hushållning med mark och vatten (2 kap 3 och 5 § PBL).



a₃ – marklov krävs även för ändring av markens höjdläge

Bestämmelsen motiveras med att kunna säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall (2 kap 5 § PBL).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att nya bostadsfastigheter avstyckas från fastigheterna Hönö 2:266, 2:348 och 3:4. Exploatör/fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning. Fastighetsindelning genomförs av Lantmäteriet när detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet beslutar om slutlig indelning.

Rättigheter

Erforderliga servitut skapas företrädesvis som officialservitut i samband med fastighetsbildning. De servitut som bedöms vara aktuella är avseende in- och utfart, avfallshantering, VA-anslutningar, underjordiska ledningar och skyfallshantering. Samordning av ledningsrätter bör ske.

Det finns ett servitut för en transformatorstation (14-IM1-86/11524.1) inom fastigheten Hönö 3:4, utanför planområdet. Inga kända befintliga servitut bedöms påverkas av planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

Inom kvartersmark svarar berörd exploatör/fastighetsägare för utförande och drift av erforderliga anläggningar för VA, dagvatten, elförsörjning, fiber, vägar, parkeringsplatser, grönytor, byggnader mm.

Tillkommande bebyggelse behöver föras och anslutas till teknisk infrastruktur. Teknisk infrastruktur till befintliga byggnader kan behöva ledas om. Samordning av ledningar förordas och förläggs primärt under in- och utfarter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd. Exploatör/fastighetsägare svarar för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för berörd exploatör/fastighetsägare:

- Lantmäteriförrättning
- Anslutningsavgifter VA, el, bredband, fjärrvärme mm.
- Anläggande och drift av fördröjningsåtgärder för skyfall inom kvartersmark
- Eventuell flytt av befintliga ledningar
- Eventuella rivningar och ombyggnationer av befintlig bebyggelse, till exempel garagebyggnad och altan
- Eventuella utredningar, undersökningar, åtgärder och tillstånd

Planavgift

Ingen planavgift utgår vid bygglov. Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatör i enlighet med undertecknat plankostnadsavtal.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av kommunala vatten- och avloppsledningar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Övriga avtal

Ett genomförandeavtal som reglerar bland annat organisatoriska frågor, VA-frågor och tidplan avses tas fram.

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd fjärde kvartalet 2024

Granskning andra kvartalet 2025

Antagande tredje kvartalet 2025

Laga kraft fjärde kvartalet 2025

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2026.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

UPPLYSNINGAR

Det är enskilt huvudmannaskap på Hemvärnsvägen och Öckerövägen.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Det finns en energibrunn inom fastigheten Hönö 2:666. Om grundvatten används som energibärare, i stället för köldbärarvätska i kollektorslang, kan det innebära att uttag av grundvatten enligt 11 kap. 2 § 2 p. MB sker för energiändamål, vilket utgör vattenverksamhet.

Om anläggningen kvarstår och avses få en utökad användning, behöver kontakt tas med kommunens miljökontor för att utreda om det finns en registrerad anmälan från när energibrunnen anlades (i enlighet med kravet från förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, §17). I en sådan anmälan ska uppgifter om vilket medium som är energibärare framgå.



PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Gällande detaljplan/byggnadsplan

Byggnadsplan för del av Hönö municipalsamhälle, 14-ÖCK-1281, laga kraft 1949-08-20

Grundkarta

Grundkarta 2025-10-16

Översiktsplan

Utblick Öckerö, antagen 2018-06-14

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare Behovsbedömning) för Detaljplan för Hönö 3:4 m.fl., Hemvärnsvägen, 2023-12-14

Länsstyrelsens yttrande om Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare Behovsbedömning) för Detaljplan för Hönö 3:4 m.fl., Hemvärnsvägen, 49129-2023, 2024-01-25

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan för Detaljplan för Hönö 3:4 m.fl., Hemvärnsvägen, 2024-11-05

Övriga kommunala planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025, 2020-12-21

Dagvattenstrategi, 2022-11-24

Riktlinje för mobilitet, 2020-05-26

Trafikstrategi, 2014-09-19

Översiktlig bullerutredning för Öckerö kommun, Flygfältsbyrå, 2009-12-21

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Övriga regionala planeringsunderlag

Åtgärdsvalsstudie väg 155, Torslanda-Öckerö, 2021-06-30

Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040, 2022-03-01

UTREDNINGAR

Här redovisas de utredningar som genomförts i samband med eller som har använts som underlag i planarbetet.

Volym- och skuggstudie, Tyréns, 2024-09-18 reviderad 2025-03-18

Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns, 2024-09-18

Bullerutredning Hönö 2:81, Akustikforum, 2018-05-03

PM Nulägesanalys trafik Hemvärnsvägen, Tyréns, 2025-08-25

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Öckerö 365 - Vision för Öckerö kommun

Visionen beskriver en önskad framtidsbild av Öckerö kommun. Den ger riktning och ligger till grund för kommunens strategiska planering och utveckling. Visionen består av en huvudrubrik – ”Öckerö 365 – en levande skärgårdskommun med människan i centrum” – och fem fokusområden som visar riktning:

Den trygga kommunen
Den lärande kommunen
Den nära kommunen
Den hållbart växande kommunen
Den engagerade kommunen

Mandatmål

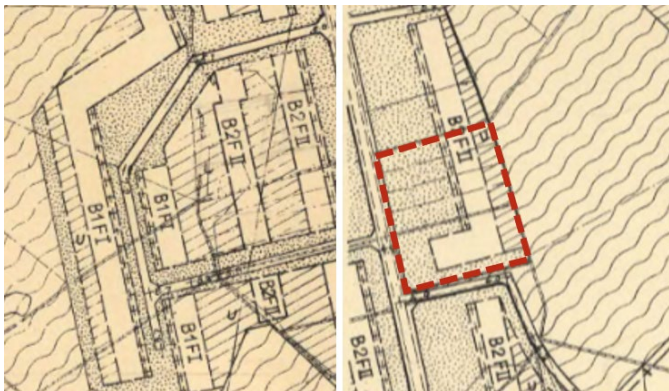
Inför varje ny mandatperiod tar Öckerö kommunfullmäktige beslut om ett antal mål som kommunen ska arbeta mot under mandatperioden. Målen definieras av den styrande majoriteten och delas in i ett antal målområden som på olika sätt är kopplade till de fem fokusområden som definieras i Öckerö 365 – Vision för Öckerö kommun. Målområdena är:

Befolkningsutveckling och infrastruktur
Barn och unga
Trygghet och god beredskap
Kultur och fritid
Vård och omsorg
Hållbarhet och miljö
Näringsliv och företagsamhet
Kompetensförsörjning och organisation

Detaljplan

Planområdet omfattas av en byggnadsplan (14-ÖCK-1281), reviderad 1949, se Figur 8. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör byggnadsplanen att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Inom planområdet medges friliggande bostadsbebyggelse om högst två våningar. Huvudbyggnader får som största vara 100 m² och uppföras till 7,5 meter. Komplementbyggnader får som störst vara 20 m² och uppföras till 2,5 meter. Tak får ha en lutning på högst 34 grader. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 3 meter från huvudbyggnad och minst 1,5 meter från tomtgräns. Bebyggelsens placering har styrts till den östra delen av tomten. Tomterna ska vara minst 800 m².



Figur 8 – Utklipp från byggnadsplanen 14-ÖCK-1281. Planområdet illustreras med rödstreckad linje.

Planbesked

Kommunstyrelsen har beslutat om positivt planbesked för fastigheterna Hönö 2:266, 2:348 och del av 3:4. Ansökan avsåg förtätning inom befintliga bostadsfastigheter i form av tre nya bostadshus. Förtätning av befintligt bostadsområde anses vara förenligt med kommunens strategi om förtätning. Bostäder uppförs till fördel nära kommunal och kommersiell service.

- Positivt planbesked 2015-05-26 (KS § 156)

Översiktsplan

Översiktsplan för Öckerö kommun, Utblick Öckerö (2018), anger fem planeringsstrategier för att uppnå visionen om en långsiktigt hållbar utveckling i kommunen; *Människan i centrum*, *Förtätning*, *Bevara natur- och kulturmiljöer*, *Utveckla hamnar, centrum & verksamheter* och *Havets möjligheter & utmaningar*. Planförslaget går i linje med planeringsstrategin om förtätning. Genom att förtäta den befintliga miljön skapas större underlag för service och kollektivtrafik, samtidigt som det ger möjlighet för kommunen att växa utan att ta större rekreationsområden i anspråk. I kommunens markanvändningskarta ingår den västra delen av planområdet, som avses förtätas, i kategorin "Ny användning bostäder, service, arbetsplatser mm". En generell riktlinje för bebyggelseutveckling inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse är att nytillkommande bebyggelse ska ansluta till befintligt gaturum och rådande karaktärsskapande element. Småskalig och sammanhållen bebyggelsestruktur ska eftersträvas. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

- Utblick Öckerö, antagen 2018-06-14 (KF § 41)

Bostadsförsörjningsprogram

Öckerö kommuns bostadsförsörjningsprogram 2021-2025 (2020) anger kommunens inriktning för hur boendet ska utvecklas. Kommunens långsiktiga planering utgår från en befolkningstillväxt på 80-120 personer per år. Detta innebär att bostadsproduktionen bör vara 40-60 bostäder per år. Bostadsutbyggnaden ska i första hand ske genom flerbostadshus med lägenheter i kollektivtrafiknära lägen samt i olika storlekar och prislägen. Detta utesluter dock inte en utbyggnad av småhus i mindre omfattning genom avstyckning där det är lämpligt.

Dagvattenstrategi

Öckerö kommuns dagvattenstrategi (2022) beskriver dagvattenhanteringen utifrån de förutsättningar, möjligheter och utmaningar som finns i kommunen och hanterar frågor kring kvalitet, flöden, gestaltning och ansvar. För att uppnå samsyn kring hållbar dagvattenhantering har en strategisk inriktning tagits fram som ligger till grund för efterföljande riktlinjer och krav. I varje enskilt fall görs en bedömning av hur dagvattenfrågan ska hanteras.

Riktlinje för mobilitet

Öckerö kommuns riktlinje för mobilitet (2020) beskriver kommunens arbete för att främja hållbara transporter och påverka bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden. Vidare fungerar dokumentet som ett strategiskt underlag för åtgärdsplanering inom ramen för gång- och cykelplan, kollektivtrafikplan och parkeringsplan.

Trafikstrategi

Öckerö kommuns trafikstrategi (2014) är ett planeringsdokument med helhetssyn, vars grundläggande uppgift är att visa hur kommunen ska arbeta för att trafiksystemet ska kunna utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt; socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Centralt i trafikstrategin är hanteringen av sambanden mellan markanvändning, bebyggelse, trafiksystemet och människors val av transportsätt.

RIKSINTRESSEN

Högexploaterad kust

Hela Öckerö kommun omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 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, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. I samband med planarbetet görs en lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL (2010:900) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. MB (1998:808). Vidare prövas planförslaget mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § Förordningen om hushållning med mark- och vattenområden (1998:896).

MILJÖKVALITETSNORMER

Vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) beskriver den kvalitet en vattenförekomst bedöms ha vid en viss tidpunkt med målet att alla vattenförekomster ska nå god status till år 2027 och att kvaliteten inte ska försämrats. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Planområdet tillhör avrinningsområdet för Göteborgs norra skärgårds kustvatten som omfattas av MKN. Den sammanvägda ekologiska statusen har bedömts som måttlig med låg tillförlitlighet, där övergödning med kvalitetsfaktorn bottenfauna och näringsämnen varit utslagsgivande. Den kemiska statusen uppnår ej god status eftersom kvicksilver och kvicksilverföreningar, polybromerade difenylterar (PBDE) och tributyltenn (TBT) överskrider riktvärdena. Kvalitetskravet har mindre stränga krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE.

Avloppsreningsverket på Hönö tillhör avrinningsområdet för Stora Kalvsund som omfattas av MKN. Den ekologiska statusen är måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god status.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Åtgärdsvalsstudie för väg 155

Öckeröborna saknar en fast förbindelse till fastlandet. Öarna trafikeras istället av Trafikverkets vägfärjor som angör vid Lilla Varholmens färjeläge där trafiken ansluter till väg 155. 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.

Trafikverket har upprättat en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 155, delen Torslanda-Öckerö (2022). Syftet med ÅVS:en har varit att finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda (Amhult) och Öckerö. I ÅVS:en presenteras tre olika utredningsalternativ; förändrade resvanor inom dagens trafiksystem (U1), utökad kapacitet inom dagens trafiksystem (U2) och utökad kapacitet med fast förbindelse (U3). Trafikverket drar slutsatsen att det är mest effektivt att bygga en bro mellan Hisingen och Öckerö och avveckla färjetrafiken.

Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040

Öckerö kommun har undertecknat en överenskommelse med Göteborgs stad, Västra Götalandsregionen och Trafikverket om ett gemensamt förhållningssätt och agerande gällande utvecklingen av väg 155 och dess trafik. Detta innebär i första hand en kraftfull satsning för omställning till mer hållbara resor. För Öckerö kommuns del innebär detta att verka för en utveckling som innebär förtätning för att bebyggelsestrukturen ska bli mer transportsnål. Genom detta ökar effekten av åtgärder för hållbart resande.

MILJÖ

Dagvatten

I dagsläget omhändertas dagvatten lokalt inom respektive fastighet. Uppgifter om eventuella dagvattenanläggningar och ledningar inom fastigheterna saknas. En allmän dagvattenledning finns utbyggd längs Hemvärnsvägen.

I kommunens dagvattenstrategi (2022) anges vissa krav på rening och fördröjning vid nybyggnation. Kraven kan även användas i vägledande syfte i redan bebyggd miljö. I villaområden bedöms föroreningshalten vara så pass låg att det endast föreligger fördröjningsbehov, även om lösningar som medför rening förordas. Vid nybyggnation ska ett dimensionerat regn baserat på aktuell bebyggelse typ begränsas till ett utflöde från området motsvarande 15 l/s*ha. Kravet syftar till att minska risk för översvämningar orsakade av ett överbelastat dagvattensystem men medför också ofta vinster i form av dagvattenrening. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten gäller inget fördröjningskrav förutom att en nederbörd på 20 mm ska kunna infiltrera ner i marken där fördröjning, rening och avledning sker via markens naturliga infiltration och sammansättning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Planområdet är beläget cirka åtta meter från Öckerövägen som utgör en källa för vägtrafikbuller. Enligt kommunens översiktliga bullerutredning (Flygfältsbyrå, 2009) är den östra delen av planområdet, mellan befintlig bebyggelse och Öckerövägen, utsatt för buller i spannet 55-60 dBA.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån överskrids ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22-06 vid fasad. Vidare bör det gå att anordna en uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån för uteplats får inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan klockan 06-22.

Risk för olyckor

Planområdet gränsar till Öckerövägen som utgör en huvudled på Hönö. Mellan planområdet och Öckerövägen finns en 8-12 meter bred grönremsa med vegetation. Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas är Öckerövägen inte utpekad som primär eller sekundär transportled för farligt gods. Eventuella transporter med farligt gods bedöms inte ske i den omfattning att riskerna behöver utredas närmre för aktuellt planförslag.

Risk för skred

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial sand. Området är flackt och ligger inte i anslutning till något vattendrag. Planområdet och dess närområde finns inte upptaget som ett aktsamhetsområde i SGU:s kartering över områden med naturlig risk för jordskred. Sammantaget bedöms risken för skred som låg.

Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning till följd av högt vattenstånd eftersom planområdet ligger centralt på Hönö med en lägsta marknivå på cirka +5 meter över havet.

Planområdet består av ett avrinningsområde där flera fastigheter öster om Hemvärnsvägen ingår. I framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2024) har en skyfallsanalys utförts som visar översvämmade områden och rinnvägar vid ett 100-årsregn, se Figur 9. Flöden inom avrinningsområdet samlas i en lägsta punkt strax norr om planområdet som sträcker sig in på den västra delen av fastigheten Hönö 3:4. Vattendjupet bedöms inte överstiga 20 centimeter. Hemvärnsvägen ligger högre än fastigheterna, men vid större regn (100-årsregn med cirka 1,5 timmes varaktighet) rinner vattnet över vägen och bidrar till översvämningar på fastigheterna nedströms. Den översvämningsdrabbade ytan inom planområdet utgörs av en asfalterad yta vid infart och garage på fastigheten Hönö 3:4.



Figur 9 – Översvämmade områden och rinnvägar vid ett 100-årsregn, avrinningsområdet markerat i blått (Tyréns, 2024).

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är flackt med en svag lutning mot norr. Den totala höjdskillnaden är cirka två meter, från 7 till 5 meter över havet i väst. I väst ligger planområdet lägre än Hemvärnsvägen. Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består marken av postglacial sand med ett skattat jorddjup på 5-10 meter till berg inom större delen av planområdet. I den västra delen närmst Hemvärnsvägen uppskattas att jorddjupet minskar till 1-3 meter till berg.



Figur 10 – Utdrag ur jordartskartan (t.v.) och jorddjupskartan (t.h.). Planområdet markerat i svart. Källa: SGU

Radon

Radiumhalten är relativt låg i berggrunden inom Öckerö kommun. Samtliga provtagningar som genomförts på Hönö har visat på under 30 bq/kg vilket klassas som lågriskområde.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av postglacial sand. Marken bedöms ha god infiltrationsförmåga. Dagvatten som inte infiltrerar bedöms ha sin huvudsakliga rinnvägsriktning norrut, men eftersom marklutningen är flack är rinnvägarna svaga (Tyréns, 2024). Information om grundvattennivåer i området saknas.

FYSISK MILJÖ

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett befintligt villaområde uppfört under 1900-talets senare hälft. Bebyggelsen domineras av friliggande villor om 1,5-2 våningar. Söder om planområdet finns ett flertal par- och radhus om en våning. Bebyggelsen är brokig sett till utformning och gestaltning, men de återkommande sadeltaken har en sammanhållande funktion. Kulör- och materialval på fasaderna varierar mellan trä, tegel och puts i ljusa och mörka kulörer. Gatuummet upplevs som luftigt med relativt tilltagna förgårdsmarker. Tomterna avskärmas med häckar eller staket ut mot gatan.

Bebyggelsen inom planområdet består av tre villor som är förskjutna mot de östra delarna av fastigheterna. Två av villorna utgör tvåbostadshus med separata bostäder. Huvudbyggnaderna har ennockhöjd på cirka 13,5-14,7 meter ovan angivet nollplan med sadeltak som uppskattas ha en takvinkel i spannet 27-38 grader. Trädgårdarna ut mot Hemvärnsvägen är något större än på omgivande tomter och inrymmer vegetation i form av buskar och träd. På två av fastigheterna finns friliggande garagebyggnader.



Figur 11 – Fastigheten Hönö 3:4 sett från Hemvärnsvägen.



Figur 12 – Fastigheten Hönö 2:348 sett från Hemvärnsvägen.



Figur 13 – Fastigheten Hönö 2:266 sett från Hemvärnsvägen.



Enligt gällande detaljplan får huvudbyggnaderna inom planområdet vara som störst 100 m². Trots detta har bygglov beviljats för tillbyggnader utöver detta, vilket inte är en unik situation för planområdet. För att befintlig bebyggelse i huvudsak ska bli planenlig behöver byggrätten utökas. I Tabell 1 redovisas en sammanställning av befintliga byggnader inom planområdet.

Fastighet	Huvudbyggnad	Altan, balkong, skärmtak till huvudbyggnad	Fristående garage	Friggebod, fristående skärmtak etc.
Hönö 3:4	100 m ²	10 m ²	25 m ²	
Hönö 2:348	115 m ²	40 m ²		25 m ²
Hönö 2:266	80 m ²	55 m ²	25 m ²	5 m ²

Tabell 1 – Sammanställning av uppskattade byggnadsareor för befintlig bebyggelse inom planområdet.

Natur och rekreation

Grönyterna inom planområdet utgörs av anlagda trädgårdar med träd, buskar och planteringar. Mot öst avskärmas planområdet av ett smalt naturområde med träd och buskar ut mot Öckerövägen. Det bedöms inte finnas några skyddsvärda naturmiljöer eller artförekomster inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Inom fastigheterna finns tillgängliga friytor för lek och rekreation. Vid Jungfruviken, cirka en kilometer öster om planområdet, finns lekplats, badplats och större grönområden för motion och rekreation. I den nordvästra delen av Hönö finns Ersdalens naturreservat för friluftsliv.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsområdet domineras av villabebyggelse med äganderätt som upplåtelseform, vilket innebär att bostadsbeståndet är relativt likriktat. Befolkningen i villaområden är ofta homogen med en hög socioekonomisk status. Villaområden har vanligtvis hög boendeyta per person. Inom planområdet utgör två av villorna tvåbostadshus med separata bostäder. Detta är ett sätt att förtäta och utöka variationen av bostadsformer i befintlig villabebyggelse.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggt längs Hemvärnsvägen och bedöms ha kapacitet för föreslagen bebyggelse.

Pinans avloppsreningsverk (ARV) på Hönö har 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 om 14 000 pe (personequivalerter). En risk med ett överskridande är att miljökvalitetsnormen (MKN) för

vattenförekomsten Stora Kalvsund inte kan uppnås. Hittills har reningsgraden varit god på Pinan, mycket tack vare en god bakteriekultur.

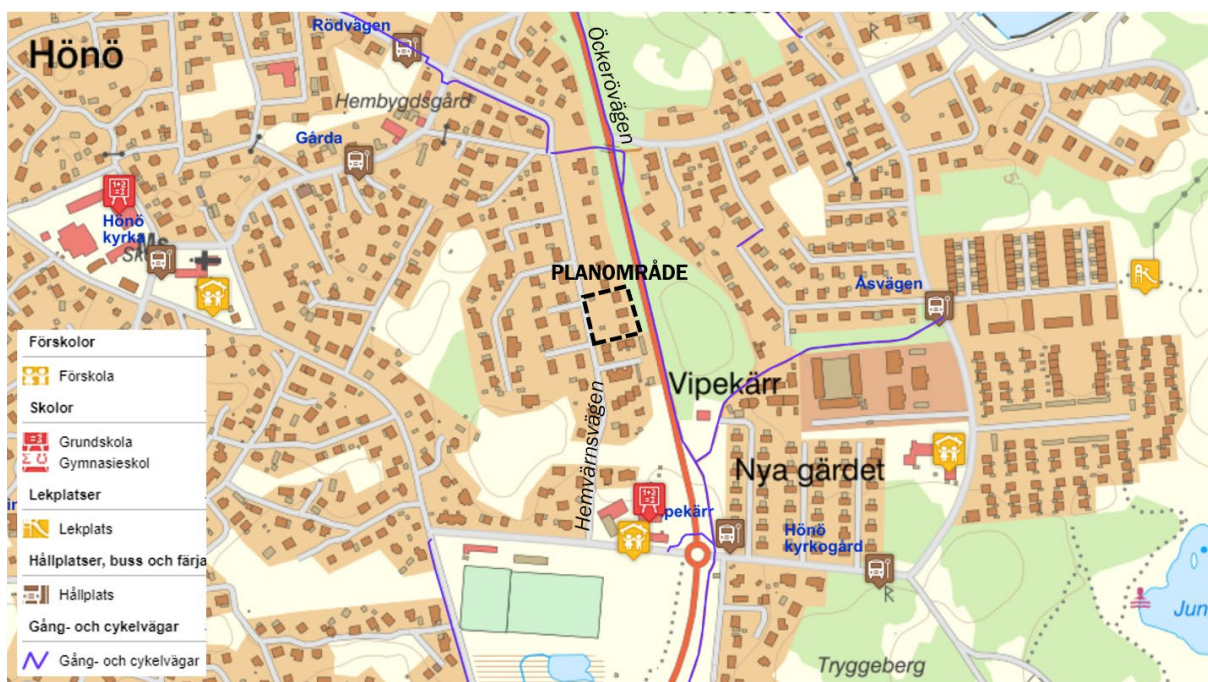
Den befolkningsökning som förväntas i Öckerö kommun kommer troligtvis innebära att Pinans reningsverk når sitt kapacitetstak. Den utredning som gjorts för att beräkna flöden och kapacitet i kommunens spill- och dricksvattnenät visar att reningsverkets kapacitet behöver utökas. Med anledning av detta har Kommunfullmäktige den 12 december 2019 (KF § 125) fattat beslut om att uppgradera det befintliga avloppsreningsverket på Pinan till 25 000 pe i två etapper. Den första etappen innebär en ökning av kapaciteten till 20 000 pe. Detta projekt har nyligen påbörjats.

El, tele och fiber

El, tele och fiber finns utbyggt i området. Längs den västra delen av Öckerövägen finns ett ledningsnät med en spänning på 11 kilovolt (kV). Ledningsnätet ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

SERVICE

Planområdet är beläget relativt centralt på Hönö med närhet till kommunal och kommersiell service. Förskola och grundskola finns inom 300-700 meter från planområdet. Vårdcentral och livsmedelsbutik finns cirka en kilometer norr om planområdet. Övrig service är främst koncentrerad till Hönö Klåva cirka två kilometer sydväst om planområdet.



Figur 14 – Närområdet med viss service och kommunikation markerad. Källa: Öckerö kommunkarta

TRAFIK

Motortrafik

Planområdet angörs via Hemvärnsvägen som är en lokalgata i bostadsområdet med hastighetsbegränsningen 30 km/h. Gatubreddens är cirka åtta meter med en körbana på cirka sju meter. Längs gatan finns hastighetsdämpande åtgärder på fyra platser. Utförd trafikmätning visar en dygnstrafik på cirka 350 fordon (PM Nulägesanalys trafik Hemvärnsvägen, Tyréns, 2025). Strax öster om planområdet passerar Öckerövägen som är en huvudled på Hönö med hastighetsbegränsningen 50 km/h. Hemvärnsvägen ansluter till Öckerövägen via Lindblomsvägen i söder och Gårdavägen i norr.



Figur 15 – Vy längs Hemvärnsvägen sett från söder (vid Klyvarevägen).

Kollektivtrafik

I närområdet, med hållplatser cirka 500 meter från planområdet, trafikerar busslinje 2 mot Fotö respektive busslinje 291 mot Göteborg C. Linje 291 är begränsad till två turer på vardagsmorgnar i riktning mot Göteborg. Restiden till centrala Göteborg är cirka en timme. Cirka 1,5 kilometer nordöst om planområdet ligger Hönö Pinans färjeläge.

Gång- och cykel

Det finns en gångbana för fotgängare längs den västra sidan av Hemvärnsvägen medan cyklister rör sig i blandtrafik. Gångbanan är cirka en meter bred och bedöms vara av låg standard. Underlaget är ojämnt och sikten är begränsad vid korsningar och infarter, vilket skapar en osäker och svårnavigerad trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Hemvärnsvägen ansluter till det övergripande gång- och cykelnätet på Hönö som bland annat passerar öster om Öckerövägen.

Parkering

Inom planområdet finns anordnade ytor för parkering och uppställning av 1-3 fordon per fastighet i anslutning till Hemvärnsvägen. På två av fastigheterna finns friliggande garagebyggnader.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheterna Hönö 3:4, 2:348 och 2:266 styckas av i tre nya fastigheter. Rättigheter avseende infart, avfallshantering, underjordiska ledningar och skyfallshantering bör bildas. Inga befintliga rättigheter bedöms påverkas.

RIKSINTRESSEN

Högexploaterad kust

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde med utbyggd infrastruktur. I närområdet finns offentlig service, kommunikationer och grönområden för lek och rekreation. Kommunens bedömning är att platsen utifrån beskaffenhet, läge och behov är lämplig för bostadsändamål i enlighet med översiktsplanens strategi om förtätning i befintlig bebyggelse och det behov som finns av nya bostäder för att möta förväntad befolkningstillväxt.

MILJÖKVALITETSNORMER

Vatten

I utförd dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2024) har en översiktlig analys av planområdets påverkan på recipienten Göteborgs N kustvatten genomförts. De huvudsakliga påverkanskällorna förväntas vara hur stor del av planområdet som hårdgörs och används till parkering. Inga större parkeringsytor planeras och andelen hårdgjord yta har begränsats till högst 50 procent av fastighetsarean, se avsnittet *Dagvatten*. För att undvika påverkan på den ekologiska statusen är det viktigt att planområdet inte ökar mängden samt halter av näringsämnen (kväve och fosfor). Utifrån föreslagen fördelning av hårdgjorda och genomsläppliga ytor samt avståndet till recipient bedöms det inte finnas risk för detta. Dels sker rening av dagvatten via infiltration i grönytor, dels går det att ta hänsyn till utspädningsprincipen som beror på avståndet till recipienten.

Den sammantagna bedömningen är att planområdet inte förväntas påverka recipienten Göteborg N kustvattens statusklassning och kvalitetskrav (MKN) negativt efter lokal rening av dagvatten i marken via infiltration. Inga föroreningsberäkningar har genomförts då det inte finns någon reningsanläggning till följd av vald dagvattenhantering.

Planförslagets genomförande bedöms ha en försumbar påverkan på avloppsreningsverkets kapacitet. Kommunen bedömer att planförslaget inte riskerar att påverka MKN för Södra Kalvsund negativt.

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Väg 155

Planförslaget möjliggör en förtätning med tre villor. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas detta generera cirka 8 bilresor/dygn, vilket motsvarar 6 fordon ÅDT (årsdygnstrafik). I normalfallet beräknas cirka 10 procent av det totala fordonsflödet resa i maxtimmen. Riktningfördelningen på trafiken längs med väg 155 är under maxtimmen 30/70 strax väster om Hjuvik. Detta ger ett tillskott på väg 155 enligt tabellen nedan.

Tillskott av fordon i maxtimmen på väg 155	ÅDT 6 fordon
10% av det totala fordonsflödet	+ 0,6 fordon
70% i den mest belastade riktningen	+ 0,42 fordon

Tabell 2 – Översiktlig bedömning av planförslagets påverkan på väg 155

Planförslagets genomförande bedöms påverka väg 155 marginellt. Det befintliga vägnätet bedöms ha kapacitet att inrymma beräknad trafikstring.

Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö–Göteborg bortom 2040

Många av de åtgärder som lyfts fram för att minska trafikmängden på väg 155 behöver ske på en övergripande nivå. Det handlar bland annat om standardhöjningar av busshållplatser, utbyggnad av pendelparkeringar och utbyggnad av kontorshotell. Möjligheterna att minimera påverkan på väg 155 inom ramen för aktuellt planförslag är begränsad. Kommunens handlingsutrymme att påverka parkeringssatsningar inom befintlig villabebyggelse är litet, jämfört med projekt som inrymmer flerbostadshus där förutsättningarna och de potentiella vinningarna med gemensamma mobilitets- och parkeringslösningar även är desto större. Syftet med planförslaget är dock att möjliggöra förtätning, vilket är i linje med den utveckling som framhålls i överenskommelsen om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser. En förtätning av befintlig bebyggelse skapar närhet och ökat kundunderlag till kollektivtrafiken. Planområdet har även ett strategiskt läge med närhet till kollektivtrafikplats och gång- och cykelnät. Genom att arbeta med mobility management under genomförandeskedet, till exempel i form av riktade informationsinsatser till de nyinflyttade, kan förutsättningarna att redan från början etablera hållbara resvanor förbättras och uppmuntras. I kommunens riktlinje för mobilitet (2020) föreslås detta som del av ett åtgärds paket på längre sikt.

MILJÖ

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens sammanvägda bedömning är att betydande miljöpåverkan inte kan antas för aktuellt planförslag. Ställningstagandet grundar sig 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 miljökvalitetsnormer 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, till exempel Natura 2000, riksintressen eller naturreservat.

DAGVATTEN

Dagvatten föreslås hanteras lokalt via infiltration i marken. Detta innebär att dagvattnet leds till grönytor inom respektive fastighet där det infiltrerar ner i marken. Marken utgörs av postglacial sand vilket har en hög genomsläpplighet med goda infiltrationsmöjligheter. För att kunna ta hand om ett nederbördsregn på 20 mm behöver andelen genomsläpplig yta vara minst lika stor som andelen hårdgjord yta (50 procent).

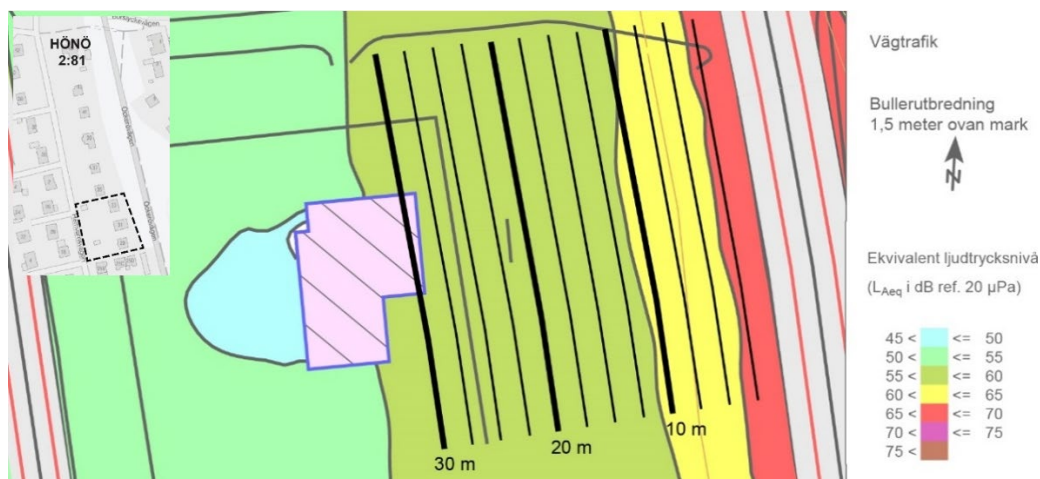
I den illustration som tagits fram för att exemplifiera hur planområdet kan bebyggas, se Figur 2, har byggrätten nyttjats maximalt och varje fastighet har förutsatts nyttja möjligheten att uppföra bygglovsbefriade åtgärder (friggebod 15 m² och skärmtak 15 m²) och attefallsåtgärder (attefallshus 30 m² och attefallstillbyggnad 15 m²). För att andelen hårdgjord yta inte ska överstiga 50 procent innebär detta att en del av körytorna och/eller parkeringsytorna behöver anläggas i genomsläppligt material, där asfalt ersätts av exempelvis permeabel asfalt eller gräsarmering. Gröna tak bör undvikas eftersom de kan bidra till näringsämnesutsläpp till recipienten som har problem med övergödning (se avsnittet *Miljökvalitetsnormer – Vatten*).

HÄLSA OCH SÄKERHET

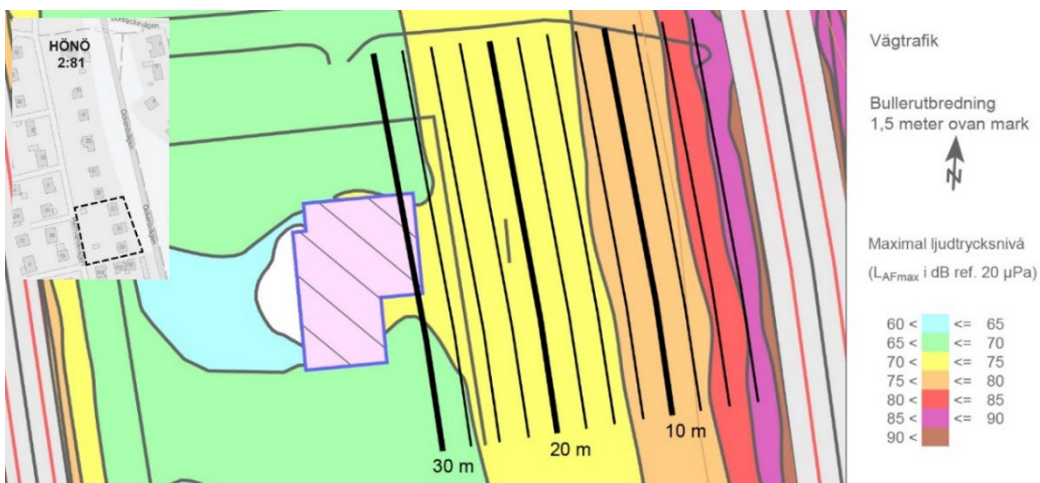
Beräkning av omgivningsbuller

I samband med en bygglovsprövning för fastigheten Hönö 2:81, cirka 150 meter norr om planområdet, upprättades en bullerutredning (Akustiskforum, 2018) utifrån prognosår 2040. Resultatet från bullerutredningen bedöms vara tillämpligt även för detta planförslag, eftersom det är samma trafikmängder längs berörd sträcka av Öckerövägen och topografin inte skiljer sig nämnvärt mellan platserna. Hastighetsbegränsningen på 50 km/h har inte ändrats och trafiknivåerna bedöms vara ungefär desamma som år 2018.

I bullerutbredningskartorna, se Figur 16 och Figur 17, visas beräknade bullervärden för ekvivalent och maximal ljudnivå utifrån prognosår 2040. En handpåläggning har skett för att tydliggöra avstånd från Öckerövägens närmsta väggkant och möjliggöra jämförelse med aktuellt planförslag. En orienteringskarta har även infogats för fastigheten Hönö 2:81 och planområdet. Planförslaget medger bostadsbebyggelse som närmst cirka 13 meter från Öckerövägen. Befintliga huvudbyggnader ligger som närmst cirka 20 meter från Öckerövägen.



Figur 16 – Ekvivalent ljudnivå, bullerutbredning från Öckerövägen för fastigheten Hönö 2:81 (Akustikforum, 2018). I orienteringskartan har planområdet markerats med svartstreckad linje.



Figur 17 – Maximal ljudnivå, bullerutbredning från Öckerövägen för fastigheten Hönö 2:81 (Akustikforum, 2018). I orienteringskartan har planområdet markerats med svartstreckad linje.

Baserat på resultatet från bullerutredningen (Akustikforum, 2018) bedöms inte bullernivåerna överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå inom de delar av planområdet där bostadsbebyggelse möjliggörs. Det bedöms vara möjligt att anordna en uteplats på den västra sidan av bostaden som uppfyller riktvärdena om maximalt 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, eftersom en byggnad beräknas ge en bullerdämpande effekt motsvarande minst 5 dBA.

Översvämning

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Detta innebär att mängden vatten som rinner från planområdet ökar om inga åtgärder vidtas. Enligt utförd dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2024) behöver totalt 12 m³ fördröjas inom planområdet för att utflödet inte ska öka till följd av planens genomförande. Om utflödet inte ökar påverkas inte översvämningssituationen nedströms. Fördröjningsvolymen förutsätter att minst 50 procent av fastighetsarean är genomsläpplig, i enlighet med förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten. Om ytterligare fördröjning sker, exempelvis på stamfastigheterna i enlighet med Figur 6, kan översvämningssituationen nedströms förbättras.

Det är viktigt att skyfallsflöden avleds till de anvisade fördröjningsåtgärderna för att säkerställa det totala fördröjningsbehovet inom planområdet. Detta är särskilt viktigt för fastigheten Hönö 2:266 där markavrinningen i dagsläget bedöms ske mot nordväst, i riktning mot föreslagen fördröjningsyta inom fastigheten Hönö 2:348. För att säkerställa att skyfallsflöden leds till de anvisade fördröjningsanläggningarna kan det bli aktuellt med viss omarbetning av befintliga marknivåer. Det är tänkbar att vissa mindre markpartier kan vara svåra att avleda till fördröjningsytorna. En avvägning får göras i samband med planens genomförande när placering av byggnader, infartsvägar och marknivåer är kända. Mindre avsteg bedöms vara acceptabelt så länge den huvudsakliga avrinningen och de stora flödena inom fastigheten sker mot anvisad fördröjningsanläggning.

Enligt utförd skyfallsanalys i dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns, 2024) bedöms det inte uppstå några översvämningar inom fastigheterna Hönö 2:348 och 2:266 till följd av planens genomförande. För fastigheten Hönö 3:4 finns det risk för översvämning (0-20 centimeters vattendjup) i planområdets lågpunkt i nordväst där ny bebyggelse föreslås. Om vatten blir stående under en längre tid finns risk för skada på byggnadernas fasad. Bebyggelse inom detta område föreslås därför utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +5,3 meter ovan angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion. Framkomligheten för personbilar kan också påverkas vid en skyfallshändelse, men utryckningsfordon klarar vattennivåer upp till 20 centimeter. För att förbättra framkomligheten kan infartsvägen höjdsättas i enlighet med Figur 7. Infartsvägen bör dock inte läggas för högt i relation till kringliggande marknivåer, eftersom detta kan riskerar att skapa ett större instängt område.

Hemvärnsvägen ansluter till fastigheten Hönö 3:4 på marknivå +5,26 till +5,29 meter ovan angivet nollplan. Detta kan ses som ett teoretiskt högsta vattenstånd inom Hönö 3:4 eftersom nivåer ovan detta avrinner via Hemvärnsvägen till mer låglänta områden. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inom fastigheten Hönö 3:4 inte ska ta skada vid skyfallshändelse ska bebyggelsen därför placeras ovan denna marknivå eller utföras för att tåla naturligt översvämmande vatten upp till denna nivå.

FYSISK MILJÖ

Planförslaget innebär att trädgårdsmark med befintlig vegetation hårdgörs och bebyggs med tre villor, vilket kommer påverka upplevelsen av gaturummet och närområdet. Det kommer fortsatt finnas ytor för trädgårdsmark ut mot Hemvärnsvägen, men karaktären i området och utsikten för närliggande fastigheter kommer att förändras.

Befintlig bebyggelse görs i huvudsak planenlig. I vissa lägen ligger dock delar av huvudbyggnaden eller komplementbyggnader närmre fastighetsgränsen än vad planförslaget tillåter. Detta bedöms utgöra undantag från grundregeln om planenligt utgångsläge, eftersom avvikelserna antingen godtagits i tidigare bygglovsprövning eller anses vara små och förenliga med planens syfte. Vissa bygglovsbefriade åtgärder som exempelvis skärmtak och friggebod ska inte beaktas vid bedömning av planenligt utgångsläge. Det bedöms därför inte finnas några hinder för efterföljande bygglovsprövning. Om berörda byggnadsdelar skulle rivas eller förstöras behöver en eventuell nybyggnation dock anpassa sig efter det nya planförslaget.

För att möjliggöra planens genomförande, sett till föreslagen fastighetsindelning och planerad byggnation, kan vissa befintliga byggnader och byggnadsverk behöva rivas eller omdisponeras, såsom befintliga garage längs Hemvärnsvägen på Hönö 3:5 och 2:266 samt altanen med tillhörande trappa på fastigheten Hönö 2:266. Vilka åtgärder som behöver vidtas avgörs i samband med lantmäteriförrättningen och efterföljande bygglovsprövning.

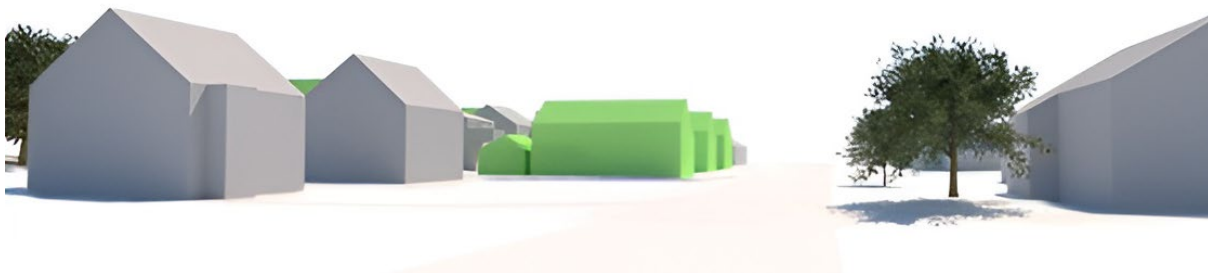
Vidare innebär planförslaget att en viss tillbyggnad möjliggörs på Hönö 3:4 och 2:266. Detta innebär en förtätning även inom stamfastigheterna, i huvudsak ut mot Öckerövägen i öst där det finns tillgängliga friytor. Befintlig vegetation mellan planområdet och Öckerövägen innebär att bebyggelsen är något skymd från vägen, men en förtätning mot öster bedöms inte utgöra ett olämpligt inslag eller påverka karaktären i villaområdet i övrigt.

En volym- och skuggstudie (Tyréns, 2024 reviderad 2025) har tagits fram för att utreda och illustrera hur föreslagen bebyggelse kan påverka omgivningen sett till form och skuggning. Med föreslagna begränsningar av byggrättens omfattning, höjd, placering och utformning bedöms tillkommande bebyggelse ut mot Hemvärnsvägen ge ett småskaligt intryck som



Figur 18 – Utklipp från volym- och skuggstudie (Tyréns, 2024 reviderad 2025). Vy norrut längs Hemvärnsvägen.

ansluter till omgivande skala och struktur. Bebyggelsen bedöms inte utgöra ett olämpligt eller främmande inslag i stadsbilden. Gaturummet kommer upplevas mer slutet och intim. Med gavlarna placerade ut mot gatan ger byggnaderna ett nätt intryck samtidigt som inblickar till bakomliggande bebyggelse och grönska möjliggörs. främmande inslag i stadsbilden. Gaturummet kommer upplevas mer slutet och intim. Med gavlarna placerade ut mot gatan ger byggnaderna ett nätt intryck samtidigt som inblickar till bakomliggande bebyggelse och grönska möjliggörs.



Figur 19 – Utklipp från volym- och skuggstudie (Tyréns, 2024 reviderad 2025). Vy söderut längs Hemvärnsvägen.

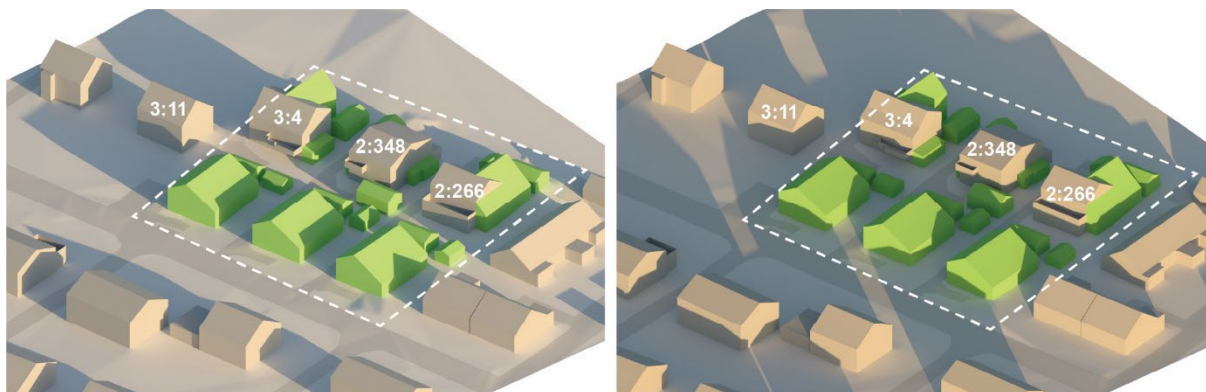


Figur 20 – Utklipp från volym- och skuggstudie (Tyréns, 2024 reviderad 2025). Vy mot öster från Hemvärnsvägen 20 och 26.



Figur 21 – Utklipp från volym- och skuggstudie (Tyréns, 2024 reviderad 2025). Vy mot öster från Klyvarevägen.

Den utförda skuggstudien visar att föreslagen bebyggelsen har en begränsad skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter. Det är generellt uteplatser, entréer och garageutrymmen som hamnar i skugga när solen står lågt. Under sommartid påverkas inte befintliga hus utöver trädgårdsytor. Vid höst- och vårdagjämning klockan 18 påverkas de befintliga huvudbyggnaderna inom planområdet av ökad skuggning på västfasaderna. Under vintersolstånd klockan 12-14 skuggas väster- och söderfasaden på huvudbyggnaden inom fastigheten Hönö 3:11, se Figur 22. Påverkan bedöms överlag vara ringa och acceptabel.



Figur 22 – Fågelperspektiv över planområdet och dess närområde som illustrerar sol- och skuggförhållanden vid vintersolstånd. Bilden till vänster är klockan 12 och bilden till höger är klockan 14 (Tyréns, 2024 reviderad 2025).

SOCIALA KONSEKVENSER

Barn

Planförslaget omfattar endast privatägd mark, vilket innebär att påverkan på områdets barn är begränsad. Den ökning av biltrafiken som planförslaget genererar bedöms vara marginell. Inom befintliga och tillkommande fastigheter har friytor för bland annat lek och rekreation säkerställts. Sammantaget bedöms inte barnperspektivet påverkas negativt.

Jämlikhet

Planförslaget innebär en förtätning vilket möjliggör för fler personer att bosätta sig på Hönö. Eftersom den tillkommande bebyggelsen ska vara enbostadshus, som vanligtvis upplåts i form av äganderätter, är det troligtvis inte fråga om en komplettering av befintligt bostadsbestånd. Med mindre fastighetsstorlekar är det dock tänkbart att planförslaget kan skapa förutsättningar för en bredare målgrupp att bosätta sig i området.

TRAFIK

Motortrafik

Planförslaget beräknas generera ett tillskott på cirka 8 bilresor per dag, vilket motsvarar 6 fordon ÅDT (årsdygnstrafik). I PM Nulägesanalys trafik Hemvärnsvägen (Tyréns, 2025) har trafiksituationen längs Hemvärnsvägen analyserats utifrån planförslagets beräknade trafik- alstring och pågående byggnation av tre flerbostadshus längre norrut längs gatan. Den totala trafik- alstringen uppskattas till cirka 20 fordon ÅDT. Bedömningen är att Hemvärnsvägen har tillräcklig kapacitet för att hantera denna ökning och att förändringen är för liten för att ha någon direkt påverkan på trafiksituationen i området.

Gång och cykel

Den trafik- alstring som planförslaget medför är liten och bedöms inte ha någon påverkan på trafiksituationen för oskyddade trafikanter. Antalet in- och utfarter längs Hemvärnsvägen av- ses inte ändras och parkeringsplatser ska placeras för att undvika backrörelser ut på gatan, vilket förbättrar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter jämfört med nuläget.

Trafikmiljön längs Hemvärnsvägen behöver ses över som helhet för att förbättra trafiksäker- heten för oskyddade trafikanter. Detta ligger dock utanför ramen för detta planförslag.

Parkering

Befintliga garage behöver troligtvis rivas eller flyttas för att möjliggöra föreslagna byggnader och infarter. Nya parkeringsplatser behöver ordnas för både tillkommande och befintlig be- byggelse.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av Tyréns Sverige AB genom Malin Palmgren och Rikard Sporre i samarbete med avdelningen för Strategisk samhällsutveckling, Öckerö kommun, och representanter från andra enheter och förvaltningar.

Kommunstyrelsen

Avdelningen för Strategisk samhällsutveckling

2025-10-17

Anders Ohlsson, Avdelningschef

Oskar Roussakis, Planarkitekt