

## Bebyggelsegruppen Delrapport 2021-09-24

### Allmänt

I nuvarande översiktsplan för Öckerö, *UTBLICK ÖCKERÖ*, anges i rekommendationerna för användning av mark och vatten, att ca 400 lägenheter kan komma att byggas på Björkö.

Arbetsgruppen har med utgångspunkt från dessa rekommendationer gjort en bedömning av vilka områden på ön som är lämpliga för en framtida bostadsbebyggelse och i vilken omfattning dessa kan bebyggas.

Gruppen har också gjort en bedömning av hur bostäderna skulle kunna fördelas vid tre olika nivåer - 200, 300 resp.400 lägenheter.

Utgångspunkterna för arbetet har varit

- att begränsa de markarealer som måste tas i anspråk för bebyggelse för att minska kostnader och minimera ingreppen i naturen.
- att förlägga nybebyggelsen i nära anslutning till befintlig bebyggelse så att integrering av nya Björköbor underlättas.
- att lokalisera bebyggelsen så att befintlig infrastruktur och vägnät kan användas.
- att lokalisera bebyggelsen nära kollektivtrafiken.

### Bebyggelseområden

Vitsippeområdet - områdena väster om Samsmarka och söder om Solhem.

I ett första skede bör området omedelbart söder om nuvarande Vitsippevägen bebyggas och avgränsas åt väster så nära Skarviksvägen som möjligt och i öster i gränsen mot strandskyddet.

I ett senare skede utnyttjas området söder om Samsmarka.

Möjligheten att utnyttja delar av de plana partierna på östra sidan om Skarviksvägen omedelbart söder om Solhem bör utredas

Tillfart till dessa områden kan ske med direkt anslutning till Skarviksvägen.

Södra Björkö - området runt "Karl-Eriks minkfarm".

De delar av området som omfattar de plana ytorna runt den tidigare minkfarmen och de skogsbevuxna delarna omedelbart söder om denna är relativt lätta att bebygga.

De sydliga partier som i *UTBLICK ÖCKERÖ* redovisas som område för nybebyggelse ligger emellertid i ett mycket svårtillgängligt terrängavsnitt. De ekonomiska konsekvenserna och följderna av naturingreppen vid en eventuell bebyggelse och vägdragning genom detta måste därför utredas noggrant.

Läget på den tillfart som idag finns till området är den enda möjliga, om omfattande markarbeten för ny tillfart söderifrån inte kan göras

I jämförelse med övriga områden, är detta relativt avskilt från befintlig bebyggelse och svårt att försörja med kollektivtrafik.

Vår slutsats är att en bebyggelse i detta område bör vara betydligt mindre omfattande än vad som visas i kommunens översiktsplan.

En diskussion har förts om möjligheten att använda nuvarande idrottsplatsområde för bostadsbebyggelse och att då flytta idrottsplatsen till "Karl-Eriks minkfarm". Fördelen med denna rockad skulle vara en centralt belägen ny bostadsbebyggelse och att en ny idrottsplats skulle kunna utvecklas för ytterligare sporter och i direkt anslutning till badplats och naturområde.

Tabor - f.d. minkfarmen och skogsområdet öster om Ekumeniakyrkan upp till Västergårdsvägen.

Området är idag ett relativt plant skogsbevuxen landskapsavsnitt med markerade bergspartier och som genomkorsats av flera gångstråk.

De befintliga tillfarterna från söder och från Västergårdsvägen i norr är otillräckliga för en

kommande bebyggelse och måste kompletteras med den anslutning från Bäckevägen som redovisas i gällande detaljplan och med en eventuell ny tillfart i anslutning till ett blivande park-/lekområde söder om den nuvarande lekplatsen  
Områdets utsträckning parallellt med Bäckevägen medger relativt god närhet till kollektivtrafik.

Övriga områden – områden på kommunal och privat mark inom eller i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.

Lämpliga platser för ca 30 lägenheter i friliggande enbostadshus kan definieras. Därutöver planeras totalt ca 50 lägenheter på Centrumtomten – f.d. Skarviksskolan och föräldrakooperativet. Ett 10-tal lägenheter kan också bli aktuella i anslutning till Västergårdsby.

Ytterligare ett antal villatomter kan avstyckas i anslutning till befintlig bebyggelse utanför "tätorten" längs Västergårdsvägen och vid Björkö Huvud.

### **Etapputbyggnad**

Följande tabell visar ett förslag till lägenhetsfördelning vid tre olika utbyggnadsnivåer.

Område	200 lägenheter	300 lägenheter	400 lägenheter
Vitsippeområdet Norra delen	50	50	50
Vitsippeområdet Söder om Samsmarka/Solhem	25	50	50
Södra Björkö "Karl-Eriks minkfarm"	-	50	50
Södra Björkö Resterande del	-	-	50
Tabor	75	75	100
Övriga områden	50	75	100

Följande ordning i utbyggnadsetapper föreslås:

1. Norra delen av Vitsippeområdet
2. Tabor
3. Södra delen av Vitsippeområdet
4. Södra Björkö, området i anslutning till Karl-Eriks minkfarm
5. Södra Björkö, resterande delar

### **Bebyggelseutformning**

Öckerö kommun skall enligt strategier i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet "verka för god gestaltning och arkitektoniska idéer i den byggda boendemiljön". Man pekar i programmets beskrivning av mål och inriktning också på att "lokalisering och utformning av bebyggelsen skall anpassas till miljön, så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas".

Den befintliga bebyggelsen på Björkö är småskalig och varierade och en relativt stor del av den äldre bebyggelsen har trots många ombyggnader fått behålla sin ursprungskaraktär. Denna småskalighet och variation är önskvärd att behålla även i en tillkommande bebyggelse.

För att uppnå önskad exploatering, utan att ta stora arealer i anspråk eller genom att bygga

på höjden, måste tomtstorlekarna bli betydligt mindre än vad som hittills har varit vanligt. Detta gäller både hyresrätter och bostadsrätter/ägande. Lägre bebyggelse, som en- och tvåvåningshus, bör utformas som parhus eller radhus. Större byggnader, som t.ex. flerbostadshus, bör utformas så att de inte upplevs som stora och dominanta. Eventuella högre byggnader, 3-4 våningar, bör därför utformas som punkthus eller som lamellhus med ett trapphus.

Arbetsgruppen har ingen ambition att försöka styra detaljutformningen av den nya bebyggelsen genom förslag till gestaltungsregler och anvisningar. Vi arbetar därför i stället med insamling ett referensmaterial med goda exempel på områden och byggnader. Detta material skall kunna användas som illustrationer och förebilder i den fördjupade översiktsplanen för Björkö.

En begränsning av utbyggnadsetappernas storlek inom respektive område kommer troligtvis att bli nödvändig för att en önskvärd variation i bebyggelsen skall kunna uppstå.

Kommande detaljplaner måste utformas så att nybebyggelsen kan uppföras utan onödiga ingrepp i naturmarken – ett byggande i samklang med naturen och med stor hänsyn till t.ex. bevarandevärda bergspartier och kulturelement.

2021-09-24/holf