



**ÖCKERÖ
KOMMUN**

Granskningsutlåtande



DETALJPLAN FÖR

Södra Långesands industriområde

DP Land

Öckerö 1:552 m.fl, Öckerö, Öckerö kommun

Innehåll

Inledning

Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Granskning och yttranden	4
Sändlista.....	5
Sammanfattning av synpunkter	6

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter och bolag.....	8
Sakägare	17
Privatpersoner	25
Organisationer, föreningar och stiftelser	31
Företag.....	33

Revidering av planförslaget

Revidering av plankartan	33
Revidering av planbeskrivningen	34
Kompletterande utredningar	34

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner	35
-----------------------------------	----

Inledning

Bakgrund

Behovet av utökade verksamhetsområden och fler verksamhetslokaler är stort inom Öckerö kommun. Kommunen är tätbefolkad och tillgången på exploaterbar mark är begränsad. Långesands industriområde på nordöstra delen av Öckerö är ett utpräglat industriområde där kommunen ser att en utveckling enligt ovan är lämplig. Kommunen har därför, och med stöd i gällande översiktsplan *Utblick Öckerö*, beslutat att planlägga för en utvidgning och komplettering av verksamhetsområdet.

Kommunen påbörjade arbetet med detaljplan för Södra Långesands industriområde 2019 och planförslaget var ute på samråd 1 under sommaren 2020. Efter samråd 1 beslutade kommunstyrelsen att ge positivt planbesked för fastighet Öckerö 1:804 m.fl. Kommunstyrelsen beslutade även att ge avdelningen för strategisk samhällsutveckling i uppdrag att omarbета och utöka syftet med detaljplan för Södra Långesands industriområde till att innefatta förslagen utveckling i planbeskedsansökan i planarbetet.

Efter granskningen har vattenområdet inkl. föreslagen hamnanläggning, samt markytorna närmast vattnet (befintlig pir och kaj) utgått ur planförslaget. Vattenområdet och hamnanläggningen föreslås hanteras i en separat detaljplan (detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP Vatten).

Planens syfte och huvuddrag

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning och komplettering av det befintliga verksamhetsområdet Långesand/Södra Långesand, med en inriktning mot icke störande verksamheter av mindre eller medelstor art närmast Hälsövägen samt industri och varvsverksamhet (produktion och reparation/service).

Behovet av mindre och medelstora lokaler är stort bland kommunens näringsidkare och tillgången på sådana lokaler bedöms vara en viktig

förutsättning för utvecklingen av det lokala näringslivet. Tillskapande av fler lämpliga verksamhetsytor, fler arbetstillfällen och en utökad service för kommunens invånare bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse och bidra till kommunens utveckling i stort. Planförslaget ska tillgodose dessa behov och samtidigt öka tillgängligheten till värdefulla rekreationsområden i anslutning till planområdet.

Närheten till intilliggande naturområde och omkringliggande bostäder är viktiga faktorer att ta hänsyn till vid ett genomförande av planförslaget. Utformnings- och placeringsbestämmelser ska tydliggöra planförslagets möjliga konsekvenser för närmiljön och boende i området och säkerställa en uppdelad bebyggelsestruktur med siktlinjer mot havet. Planbeskrivningens gestaltungsprogram ska bidra till en enhetlig utformning av området och tillkommande bebyggelse.

Rådande natur- och rekreativvärden på platsen ska bibehållas och till viss del stärkas. Planförslaget möjliggör genom en tillkommande gata, gång- och cykelväg samt naturparkering en utökad tillgång för allmänheten till närliggande natur- och strövområde.

Fördröjning och rening av tillkommande dagvatten beaktas genom att naturliga avrinnings- och infiltrationsytor behålls i möjligaste mån, samt genom möjligheten att anlägga en dagvattendamm (se även avsnitt om dagvatten).

Granskning och yttranden

Förslaget till detaljplan har varit föremål för granskning under tiden 30 juni – 6 augusti 2023. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla.

17 yttranden har inkommit under granskningstiden.

De yttranden som inkommit under granskningen redovisas nedan, tillsammans med kommunens kommentar och eventuell åtgärd. Samtliga yttranden finns även att tillgå i sin helhet i Öckerö kommuns diarium (diarienummer KS 2023/40).

Kommunens kommentarer på inkommet yttrande samt eventuella åtgärder redovisas enligt följande exempel:

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Delområde

Text med kommunens kommentar på inkommet yttrande samt beskrivning av eventuell åtgärd.

Sändlista

Följande har tagit del av samrådshandlingarna och utgör samrådskretsen för planförslaget:

Statliga och regionala myndigheter och bolag

Bohusläns museum
Ellevio AB
Energimyndigheten
Göteborgsregionen GR
Havs- och vattenmyndigheten
Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Naturvårdsverket
Sjöfartsverket
Skanova Nätplanering D3N
SMHI
Statens geotekniska institut SGI
Trafikverket
Västra Götalandsregionen
Västtrafik AB

Sakägare

Enligt fastighetsförteckning daterad 2023-06-12

Grannkommuner

Stadsbyggnadskontoret Göteborg

Kommunala remissinstanser

Bygg- och miljöenheten
VA-enheten
Gatuenheten (ingår efter samråd i Väg- och markenheten)
Kretslopps-enheten

Mark- och Exploateringsenheten
Besöks- och näringslivsenheten
Räddningstjänsten
Verksamhetsområde Fritid och kultur

Övriga

Friluftsförbundet
Föreningen kusttraditioner
Öckerö Öråd
Besöks- och Näringslivsrådet i Öckerö kommun
Pensionärs- och handikapprådet i Öckerö kommun
Rådet för Hälsa och Trygghet RHT i Öckerö kommun
Västkuststiftelsen
Öckeröarnas Företagarförening
Öckeröarnas Naturskyddsförening
Öckerö Öråd
Öckerö Hamnförening
Öckerö Hembygdsförening

Sammanfattning av synpunkter

Statliga myndigheter

- Länsstyrelsen framför att genomförandet av planen ej är förenligt med miljö kvalitetsnormerna för vatten samt att stabiliteten behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet.
- Statens geotekniska institut yttrar sig om att planområdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet.
- Trafikverket och Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.
- SMHI är positivt inställd till planförslagets hantering av dagvatten och marin miljö. Myndigheten framför att kommunen hänvisar till Stigande vatten som är baserad på äldre underlag.
- SMHI rekommenderar att kommunen byter höjdsystem till RH200.

Sakägare och privatpersoner

Ett antal sakägare och privatpersoner har yttrat sig kring planförslaget. De vanligaste synpunkterna på planförslaget rör:

- Höjden på föreslagen byggnation
- Utsiktsförhållanden
- Bullersituationen
- Strandskydd
- Kommunens val av plats för utveckling av verksamheter

Övriga

Öckerö Ö-råd ställer sig frågande till om inte den högsta tillåtna nockhöjden för varvsbyggnaden kan sänkas med hänsyn till de närboende. Ö-rådet ställer sig även frågande till kommunens svar i samrådsredogörelse 2 avseende Miljö- och Samhällsbyggnadsnämndens beslut om bygglov inom området.

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter och bolag

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning.

Länsstyrelsen befarar däremot att genomförande av planen ej är förenligt med miljökvalitetsnormerna för vatten samt att stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Länsstyrelsen ser fortsatt att ett genomförande av planen, som den är utformad idag, inte är förenligt med MKN (avseende kvalitetsfaktorerna för hydromorfologi och miljögifter) i vattenförekomsten Stora Kalvesund, WA40121812.

Vi bedömer fortsatt att ett genomförande av planen inte innebär en risk för otillåten försämring av MKN. Däremot ser vi en betydande risk att detaljplanen äventyrar uppnåendet av MKN god status till målåret 2027 och därmed strider mot 5 kap 4 § miljöbalken. Detta

eftersom båda de hydromorfologiska miljökonsekvenstyperna har sämre än god status (måttlig) och inte får riskera att försämrats ytterligare. Miljökonsekvenstypen flödesförändringar har dessutom en säker risk att inte uppnå MKN god status till år 2027 samt åtgärdsförslag riktat mot just den typ av verksamhet som planeras inom planområdet.

Denna typ av verksamhet finns förvisso redan på platsen men bedömningen mot 5 kap 4 § miljöbalken ska göras vid varje enskilt fall. Skillnaden från nuvarande verksamhet och med den tillkommande är att kommunen planerar en större kaj, ny pir och fler bryggor (flytponton) vilket innebär en betydande påverkan/försämring (inom en statusklass). Därför anses detaljplanen äventyra MKN då status i nuläget är sämre än god.

Vi gör även bedömningen att dagvattnet, med en koncentration av TBT som inte når ner till målvärdet, inte kan tillåtas (ej förenligt med MKN) till vattenförekomsten Stora Kalvsund.

Sanering av förorenade sediment ser länsstyrelsen som något positivt för att sänka koncentrationen av TBT, men sådan sanering kan inte ske på bekostnad av andra värden som behöver upprätthållas för att MKN ska kunna följas, som exempelvis ålgräs. Detta skulle stå i strid med MKN för den aktuella vattenförekomsten.

Möjlighet till undantag från att följa MKN vatten

Ett genomförande av detaljplanen som inte följer MKN kan inte tillåtas (5 kap 4 § miljöbalken samt 2 kap 10 § PBL). Det strider mot förbudet mot äventyrandet av MKN, vars syfte är att förhindra åtgärder och verksamheter som på sikt hotar möjligheten att följa MKN. Boverkets vägledning (Att följa miljö kvalitetsnormer i detaljplanering - PBL kunskapsbanken - Boverket) gör gällande att MKN ska följas vid detaljplanering men att hela 5 kap miljöbalken inte är tillämpligt vid detaljplanering. Det innebär också att Vattenförvaltningsförordningen (2004:660) inte är tillämplig vid detaljplanering. Det är därmed inte möjligt att besluta om undantag enligt 4 kapitlet 11-12 §§ Vattenförvaltningsförordningen. Däremot kan sådan prövning göras i samband med planprocessen vid exempelvis en parallell tillståndsprövning för de enskilda verksamheter som detaljplanen mynnar väg för.

Detta eftersom det heller inte är möjligt att reglera bestämmelser i detaljplanen som inte har stöd i 4 kap PBL. Det är exempelvis inte möjligt att ställa krav på halter av utsläpp eller kompensationsåtgärder i själva detaljplanen. 5 kap 4 § miljöbalken ska i stället användas som vägledning och tolkningsstöd i själva planläggningen.

Men för att detaljplanen ska kunna antas behöver kommunen visa att ett genomförande av planen inte äventyrar förutsättningarna att följa en miljö kvalitetsnorm som den aktuella vattenförekomsten ska uppnå vid en viss angiven tidpunkt.

För att undvika en negativ påverkan på vattenförekomsten behöver kommunen därav genomföra skadelindringsåtgärder, dvs kompensationsåtgärder för förlust av ålgräsbestånd samt sanering av förorenad mark för att minska recipientens TBT-belastningen. Det innebär alltså att åtgärder behöver vidtas samt få effekt innan det att den detaljplanerade verksamheten eller åtgärden kan tillståndsprövas. Detta är inget som länsstyrelsen anser kan villkoras med en egenskapsbestämelse enligt 4 kap 14§.

Fysisk påverkan

Vattenförekomsten Stora Kalvsund har vid senaste statusklassningen expertbedömts till Måttlig övergripande ekologisk status med medel tillförlitlighet. Klassningen har baserats på miljökonsekvenstypen Flödesförändringar. Följande stycke är ett utdrag ur VISS:

”De hydromorfologiska Miljökonsekvenstyperna Morfologiska förändringar och kontinuitet samt Flödesförändringar har båda expertbedömts till Måttlig status. För Morfologiska förändringar och kontinuitet är tillförlitligheten låg eftersom klassningen av kvalitetsfaktorerna Morfologiskt tillstånd och Konnektivitet är osäker. För Flödesförändringar är tillförlitligheten medel då den fysiska påverkan på kvalitetsfaktorn Hydrografiska villkor är stor och klassningen kan ses som ett säkert tecken på sänkt biologisk status. Det saknas underlag för att använda biologiska bedömningsgrunder, men då Hydrografiska villkor och Konnektivitet visar på Otillfredsställande status och Morfologiskt tillstånd visar på Måttlig status görs expertbedömningen att biologin är sämre än God. Bottenvegetation, bottenfauna och andra delar av ekosystemet i vattenförekomsten har

med all säkerhet påverkats genom minskade och fragmenterade habitat, försämrade livsvillkor och försämrade spridningsmöjligheter till följd av fysisk påverkan. I Havsmiljöinstitutets rapport "Fritidsbåtars påverkan på grunda kustekosystem i Sverige" (2019) finns en sammanställning av vetenskaplig litteratur som visar på negativa effekter på biologin av fysisk påverkan. I vattenförekomsten finns fysiska strukturer såsom bryggor, pirlar, kajer och småbåtshamnar som ger förändrad hydrodynamik, dvs. förändring av vattnets rörelse, hastighet och strömriktning, vilket kan påverka bottenerosion och sedimentation samt syreförhållanden. Dessa fysiska strukturer utgör även barriärer som försämrar spridningsmöjligheter för vattenlevande organismer. Bryggor och småbåtshamnar skuggar botten och försämrar ljusförhållandena för bottenvegetation. Svallvågor från motorbåtstrafik ger erosion och uppgrumling i grunda områden. Muddring påverkar genom uppgrumling och förändringar i djup och hydrodynamik genom borttagande av sediment."

Verksamhetsutövaren menar kort att de extra bryggorna etc. inte kommer påverka vattenflödet eller strömriktningen i vattenförekomsten. Länsstyrelsen håller inte med om den slutsatsen och verksamhetsutövaren har inte på något sätt försökt styrka det påståendet. Den tillkommande fysiska påverkan i vattenförekomsten är framför allt ca 100 m nya flytpontonier, utfyllnad för en ny pir och iläggningsramp samt muddring från ca 1 till ca 3 m djup av ca 4000 m² ålgräsbeklädd botten. Det är en omfattande negativ påverkan, särskilt då t.ex. muddring enligt vattendirektivets bedömningsgrunder är den verksamhet med störst påverkan på havsmiljön (5 på en 5-gradig skala). Det undersökta området utgörs av mjukbotten med siltigt sediment, vilket troligen innebär mycket suspenderat sediment vid en eventuell muddring, som dessutom riskerar att "läcka" suspenderat material över lång tid (se Havs och vattenmyndighetens rapport 2020:12 "Fysisk störning i grunda havsområden").

Miljögifter

Vattenförekomsten Stora Kalvsund har för TBT (tributyltenn föreningar) klassats till "uppnår ej god" med låg tillförlitlighet. Följande stycke är ett utdrag ur VISS:

”Bohuskustens vattenvårdsförbunds miljöövervakning i sediment visar att TBT överskrider gränsvärdet på 1,6 µg/kg TS i samtliga mätpunkter på västkusten. Resultaten visar på att TBT förekommer i halter som kan vara problematiska för sedimentlevande organismer från Strömstad i norr till Göteborg i söder. Då TBT är förbjuden att använda i båtbottnfärg är de största källorna förorenade områden. I rapporten TBT i småbåtshamnar i Västra Götalands län 2010 fastställs att småbåtshamnar kan ses som punktkällor till TBT. Uppställningsplatser, hamnar och varv där det hanterats båtbottnfärger innehållande TBT är också möjliga punktkällor. Det saknas mätdata i denna vattenförekomst men baserat på att möjliga påverkanskällor identifierats i påverkansanalysen, att vattenmyndigheten pekat ut vattenförekomsten som potentiellt påverkad samt kunskapen om att TBT förekommer i prouppunkter utmed hela kuststräckan så sänks statusen genom extrapolering av data.”

Gällande dagvattenrening är TBT även i underlaget ett utpekat möjligt problem med den nya detaljplanen. De beräknade halterna efter rening når inte ner till det utsatta målvärdet (0,0010 µg/l) utan innebär en 7-faldig ökning (0,0016 till 0,010 µg/l) från nuläget. Det kommer leda till en mindre ökning av totalmängden (0,00009 kg/år) till recipienten av tidigare ca 0,00001 kg/år. Samtidigt visar sedimentprovtagningar på höga halter inom planområdets kustvatten. Verksamhetsutövaren menar att mängden TBT som når vattenförekomsten via dagvattnet skulle minska om man schaktar bort förorenade massor inom planområdet på land. Hur det skulle påverka totalmängden eller halten TBT framgår dock inte och är något som kustgruppen inte heller kan avgöra om det blir en betydande minskning eller inte. I praktiken och baserat på ovan resonemang anser kustgruppen att dagvattnet, med en koncentration av TBT som inte når ner till målvärdet, inte kan tillåtas (ej förenligt med MKN) till vattenförekomsten Stora Kalvsund. Kommunen behöver därmed även i detta sammanhang fundera på vilka skadelindringsåtgärder som behöver vidtas för att planläggningen av denna verksamhet ska vara förenlig med MKN.

Stabilitet

Stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Se SGI:s yttrande, daterat 2023-08-22.

Synpunkter på granskningshandlingen

Skyfall

Kommunen har beskrivit konsekvenserna vid skyfall inom planområdet och bedömt dessa som små. Länsstyrelsen anser därmed att kommunen har visat på ett erforderligt sätt att bebyggelsen inte är olämplig med hänsyn till skyfall.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Vatten- och Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Efter granskningen har kommunen beslutat att utesluta vattenområdet och de delar av landområdet som kommunen bedömer att det krävs tillstånd eller en anmälan om vattenverksamhet för att göra åtgärder inom. Vattenområdet föreslås hanteras i en separat detaljplan (detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP Vatten). Aktuellt planförslag medför ingen negativ påverkan eller effekt på marina naturvärden inom planområdet. Planförslaget kommer dock att innebära en positiv effekt på vattenmiljön och därmed de marina naturvärdena, då sanering av markföroreningar kommer att genomföras inom planområdet. Detta innebär att föroreningar av TBT kommer att minska.

Möjlighet till undantag från att följa MKN vatten

Se tidigare kommentar.

Fysisk påverkan

Se tidigare kommentar.

Miljögifter

Efter granskningen har Tyréns upprättat ett *yttrande PM - dagvatten med koppling till MKN i Stora Kalvsund* i syfte att bidra med kompletterande förutsättningar för projektet. Planförslaget innebär att förorenade massor saneras och schaktas bort (ca 2000 ton). Industri- och varvsverksamheten kommer inte hantera båtar med bottenfärg. Sedan 1989 är det olagligt att använda TBT för alla båtar under 25 meter och det är sedan 2008 får inte fartyg bottenmålade med läckande TBT-färg anlöpa Europeiska hamnar. Eftersom ingen TBT kommer förekomma in kommande verksamhet finns det ingen anledning att i programvaran StormTac räkna fram en teoretisk halt på TBT. Därmed bedöms blivande förhållanden och ny verksamhet snarare komma att förbättra förutsättningarna för ytvattenförekomsten att uppnå status och miljö kvalitetsnorm (MKN) med tidfrist för TBT satt till år 2027.

Föreslaget dagvattensystemet har kompletterats och tydliggjorts med ett fördröjningsmagasin. Planbestämmelse **b**₄ om att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anläggas har införts på plankartan.

Stabilitet

Se kommunens kommentar till SGI.

Skyfall

Noterat.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter från samråd 1 och samråd 2 har huvudsakligen omhändertagits. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-30) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella handlingarna.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs en stor del av östra och västra delen av området av berg. Däremellan finns postglacial sand. Vid hamnen är landområdet utfyllt och här är jordlagerföljden okänd. De utförda undersökningarna visar att sanden har en mäktighet på mellan 2 och 3 m och därunder finns lera med en mäktighet upp till 6 m. Lerans skjuvhållfasthet har bestämts med CPT-sondering till 10-15 kPa.

I både PM geoteknik upprättad av Cowi (2015-11-13) och PM geoteknik, upprättad av Norconsult (2022-11-30) bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande, då området avgränsas av berg mot havet. SGI delar denna uppfattning för de undersökta områdena. Den aktuella planen omfattar emellertid en del av hamnen där inga undersökningar har utförts (kvartersmark och vattenområde i planområdets norra del). I SGI:s tidigare yttrande för samrådsskedet uppmärksammade vi inte detta. SGI anser dock att de geotekniska förhållandena behöver utredas inom hamnområdet så att hela planområdets släntstabilitet blir klarlagd. SGI anser vidare att den geotekniska utredningen ska vara utförd till minst detaljerad nivå enligt SGI vägledning 8 eller uppfylla GK2 enligt IEG rapport 6:2008, rev 1 (slänter och bankar).

Sammanfattningsvis ser SGI att planområdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Efter granskningen har vattenområdet (**W₁**) och kvartersmarken för industri och varvsverksamheten (**JV₁**) i planområdets norra del utgått. Dessa ytor kommer istället att hanteras i en separat detaljplan (detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP Vatten).

Enligt till planen framtagna utredningar är stabiliteten god inom planområdet. Känslighetsanalys visar att stabiliteten inte är

beroende av kajkonstruktionen. Stabiliteten är därmed tillfredsställande även om konstruktionen rivs/rasar.

SMHI - SVERIGES METEOROLOGISKA OCH HYDROLOGISKA INSTITUT

SMHI har tagit del av rubricerade handlingar och har följande synpunkter. Yttrandet avgränsas till SMHIs kompetensområden klimatanpassning, oceanografi och meteorologi (inklusive luftmiljö och buller).

Dagvatten

SMHI ser positivt på de olika förslagen hur dagvatten ska renas innan de släpps ut i recipienten Stora Kalvsund, för att på så sätt minska negativa påverkningar på miljö och vattenkvalitet, samt inte förvärra det nuvarande tillståndet och möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna.

Marin Miljö

SMHI ser även positivt på att ytterligare fältinventering av ålgräsängarna ska utföras. Dessutom bör eventuella funna ålgräsängar, som anses vara sårbara (VU), tas hänsyn till vid framtida anläggande av kaj, ramper eller flytbryggor. Vid anläggning av nya byggor och liknande ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

Stigande vatten och klimatanpassning

SMHI ser även positivt på att Öckerö kommun gjort en avvägning mellan verksamhetens funktion och behovet att säkra densamma från skador vid ett framtida stigande vatten. Myndigheten noterar dock att de beräkningar av framtida medelvattenstånd som använts ur Länsstyrelsens handbok Stigande vatten är baserade på IPCC AR5 från 2013. Sedan dess har kunskapsutveckling skett, och uppdaterade underlag med hänsyn till regionala variationer finns tillgängligt via SMHI:s hemsida.

SMHI anser vidare att höjdsystemet RH 00 är förelagt och rekommenderar kommunen att gå över till RH 2000. Lantmäteriets webbplats har information om de båda höjdsystemen.

Verksamhetsbullen

I Miljökonsekvensbeskrivningen (kap 8.4.3) konstateras att kombinationer av verksamheter inte tagits med i beräkningarna. Om flera olika utövare bedriver verksamhet samtidigt, bör den totala ljudnivån beräknas när konsekvenserna utreds för närliggande bostäder.

Anpassning till ett förändrat klimat

Parallellt med arbetet att minska klimatpåverkan måste samhället anpassas till nuvarande och framtida klimat. Hänsyn behöver tas till såväl långsamma klimatförlopp som stigande havsnivå och förändringar i årstidernas längd som till ändringar i enskilda väderhändelser som värmeböljor och skyfall. Klimatpåverkan är transnationell - det som händer i andra delar av världen påverkar Sverige, och tvärtom. Hänvisning till klimatanpassningsportalen:

www.klimatanpassning.se

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Dagvatten

Noterat.

Marin miljö

Noterat.

Stigande vatten och klimatanpassning

Se kommunens svar till SMHI i samrådsredogörelse 2.

Verksamhetsbullen

Se Länsstyrelsens yttrande i samrådsredogörelse 2.

Anpassning till ett förändrat klimat

Noterat.

Sakägare

SAKÄGARE 1

Vi har synpunkter för detaljplanen för Södra Långesands Industriområde, del av Öckerö 1:552 och vi har följande åsikter:

- Vi tycker att det är tråkigt att kommunen tycker att det bästa för näringslivet är att bygga bort ännu mer kust. Med tanke på att kommunen vill visa upp en fin natur är det märkligt att man vill bygga bort det man har minst av i kommunen - nämligen naturnära kust.
- Vi är också oroliga över vilken ljudnivå det kan bli och under vilka tider på dygnet, samt dagar i veckan då ljud kan uppstå. Vi vill att det ska noteras att vi inte vill ha någon ökning av ljudnivåerna. Jämför med diskussioner som varit för andra områden inom Öckerö kommun, exempelvis Björnhuvudet.
- Vi är också bekymrade över att det står i kommunens underrättelse att planförslaget "riskerar att medföra betydande miljöpåverkan". I och med den riskbedömningen redan innan en strategisk miljökonsekvensbeskrivning är gjord, vilja bygga bort ett av de finare kustnära områdena, tyder på en extrem desperation från kommunen som vi anser är svårmotiverad.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen är tätbefolkad och tillgången till exploaterbar mark är begränsad. Långesands industriområde är ett utpräglat industriområde där kommunen ser att en utveckling i enlighet med planförslaget är lämplig. Kommunen har i den kommunövergripande översiktsplanen, Utblick Öckerö (2018), angett att Långesand ska utvecklas med olika typer av verksamheter, av såväl störande som icke störande karaktär. Befintligt idrottsområde vid Prästängens idrottsplats bedöms som mer lämpligt för idrottsändamål. Utöver den lokaliseringssprövning som genomförts i översiktsplanen har en lokaliseringsutredning avseende strandskydd upprättats som underlag till detaljplanen. Kommunen fastställer i lokaliseringsutredningen att aktuellt planområde är det område som är mest lämpat för föreslagen markanvändning.

Buller

Enligt framtagen verksamhetsbullerutredning kommer föreslagna verksamheter inte medföra buller som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för verksamhetsbuller. I framtagen trafikutredningen fastställs att den tillkommande trafiken som planförslaget

alstrar är så pass liten att bullernivåerna inte bör förändras märkbart.

Betydande miljöpåverkan

I den underrättelse som kommunen skickat ut i samband med granskningen anger kommunen mycket riktigt att planen riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därför upprättas i planarbetet.

I enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 11 a § ska kommunen inom ramen för en detaljplans samråd fastställa om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Att kommunen kommer fram till att en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan betyder inte per automatik att detaljplanen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Om kommunen fastställer att en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning. En strategisk miljöbedömning är en process som sker integrerat i planprocessen. Syftet med processen är att integrera miljöaspekterna i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. En viktig del i den strategiska miljöbedömningen är att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. I dokumentet redovisar kommunen en bedömning av den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan få. Miljökonsekvensbeskrivningen är en bilaga till planförslaget.

SAKÄGARE 2

1. Kommunen säger själva att om planförslaget antas så innebär det en betydande miljöpåverkan. Ålgräset som är ett större ålgräsbälte som sträcker sig från Hälsöbron ned till Bagglebo. Ålgräset är rödlistad och bedöms som sårbar. Naturvårdsverket kom i maj 2022 ut med ”Nationell strategi för tillsyn enligt miljöbalken (version 2022-2024. Naturvårdsverket.se) Ett fokusområde här är ”Påverkan på naturvärde i grunda havsvikar”. Motiveringen lyder där:

Strandmiljöer är viktiga för friluftsliv och för grön infrastruktur. Grunda havsvika är betydelsefulla för biologisk mångfald. I de grunda vattnen finns hotade miljöer med kransalger och ålgräs. Grunda havsvika exploateras och fortsätter att påverkas av exploatering, fritidsboende och båtliv. Tillsyn av anläggningar och åtgärder som påverkar strandmiljöer och botten kan bidra till att strukturer och livsmiljöer inte minskar samt återställs vid översträdelse.

Tyréns har på uppdrag av Öckerö kommun gjort en marinbiologisk undersökning av Långesand för detaljplanens syfte att medge utökning av befintlig hamnverksamhet. I sammanfattningen av den marinbiologiska undersökningen står det:

Trots att genomförd undersökning skedde utanför tillväxtsäsong, iaktogs en tät och väl sammanhållen ålgräsäng med upp till 100% täckningsgrad av bottenytan- Ålgräsängar är att anse skyddsvärda habitat/biotoper.

I resultatdelen står det: *Ålgräs (Zostera marina) täcker upp till 100% av bottenytan inom liksom utom planområdet med en djuputbredning mellan ca 1-3,9 msw och 4,9 msw. Det funna ålgräset är att anse som det skyddsvärda habitatet/biotopen ålgräsäng som definieras av OSPAR (2008a).*

Under utredningens avsnitt diskussion och slutsatser står det: *Detaljplanen kommer inom planområdet direkt påverka det skyddsvärda naturvärdet ålgräsäng. Utanför planområdet blir påverkan indirekt. Karaktären av påverkan, effekt och konsekvens på/för ålgräsängen beror ytterst på planens utformning och efterkommande verksamheter såsom tillkommande båttrafik, eventuell muddring, tillkommande bryggor/konstruktioner i vattenområdet mm.*

Trots ovanstående svar på den av Tyréns noggranna utförda marinbiologiska undersökningen, där det framkommer att en exploatering av ett större varvsområde verkligen kommer att skada det skyddsvärda naturvärdet ålgräsäng så fortsätter Öckerö kommun

med god hjälp av Öckerökronans fastighetsutveckling AB. Vore det inte bättre att en utbyggnad av Öckerö båtvarvsområde utökas på kvarteret Björnhuvudet, där företaget redan finns med sin varvsindustri, och där det även finns plats för en exploatering av större format.

2. Strandskydd har funnit i Sverige sedan 40-talet. Då infördes bestämmelser i byggnadslagen (1947:385). I skrivelsen ”Strandskydd i Öckerökommun” (2002:22) står det:

Långesand har värden både för natur- och friluftsliv. Strandskyddet bör på land avgränsas i söder av tomtmark, av vägen i väster och fotbollsplanen i norr. Hela vattenområdet ut till 10 meter djup bör omfattas av strandskydd. Däremot är inte strandskydd aktuellt att införas norr om Långesand, eftersom största delen av området redan är i anspråktaget för industriändamål och småbåtshamn.

Det är positivt att strandskyddet för södra delen ska återinträda vid upprättandet av ny detaljplan men en önska vore ju att det gällde hela nya detaljplanen och inte bara en del av den.

3. Öckerö kommun har till företaget Akustikverkstan gett uppdraget att utvärdera trafik- och verksamhetsbuller från Södra Långesand och jämföra dem mot riktlinjerna i Naturvårdsverkets Rapport 6358 Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller från april 2015 och Boverkets rapport från 2020.

Akustikverkstan har i sin rapport (2828-R1) fått resultatet att godtagbara värden uppmätta i ekvivalent ljudnivå (L_{eq} i dBA) vid fasaden till samtliga fastigheter utmed Hälsövägem, utom vid Hälsövägen 98, har uppfyllt. Vid studerande av de olika kartorna med den uppmätta ekvivalenta ljudnivån sträcker sig ljudet till alla fastigheters östra fasader och deras tomter åt öster precis inom högsta godtagbara värdet. Men rapporter säger också att maximala ljudnivåer över 55dBA bör inte förekomma nattetid mellan klockan 22-06 än vid enstaka tillfällen. Kan kommunen garantera detta vid en exploatering av ett stort nytt båtvarv.

4. Fabriksbyggnadernas högsta tillåtna nockhöjd är +12 meter över grundkartans nollplan i förslaget till ny detaljplan. Varför måste dessa byggnader vara så höga? Räcker det inte med enplansbyggnader? Största byggnadsarean är ju på 700 m², det kan ju innehålla ett kontorsutrymme ocksp. Då minska ju också risken för att det blir bevakningslägenheter som kommer att utnyttjas till uthyrning och semesterbostäder. Det är också viktigt att byggnadsnämnden inte ger avkall på att det skall vara sadeltak på dessa byggnader.
5. Den stora planerade fastigheten som Öckerökronans bostadsutveckling AB bygger, JV1, har en planerad nockhöjd på +15,8 meter över grundkartans nollplan med en största byggnadsarea på 2100 m². Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att ett sadeltak på denna industribyggnad. Men, det finns ingen anledning till att lägga stora övernattningslägenheter i västra delen av byggnaden, med en nockhöjd på 17 meter (övergrundkartans nollplan), på ett övre plan. Det skall ju inte bedrivas något regelbundet uthyrningssystem/övernattningslogi. Det finns god om bra vandrarhem på Öckerö som kan utnyttjas för detta ändamål.
6. Eftersom havsutsiktsförhållanden kommer att reduceras avsevärt för kringliggande fastigheter är det av stor vikt att Öckerö kommun håller efter alla grönområden och Hälsövägens väggren. Att hålla dessa fria från hög växtlighet samt hålla efter all Parkslide, då det redan idag finns i området vid Hälsövägens väggren, på båda sidor om vägen.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Ålgräs

Efter granskning har vattenområdet och ytorna på land närmast vattenområdet utgått ur planförslaget. Vattenområdet kommer hanteras i en separat detaljplan då påverkan på ålgräset och kompensationsåtgärder behöver undersökas mer ingående. En utbyggnad av antagandehandlingarna bedöms ej påverka ålgräset negativt.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att kommunen angett godtagbara skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet.

Buller

Se kommunens kommentar till sakägare 1.

Höjder och påverkade utsiktsförhållande

I arbetet med att ta fram en detaljplan ska kommunen göra avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Att tillskapa fler arbetstillfällen och verksamheter i kommunen bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse som bidrar till kommunens utveckling i stort. Utsikten från en bostad utgör ett enskilt intresse.

Den högsta tillåtna nockhöjden för föreslagna verksamhetsbyggnader (**Z1**) utgår ifrån nockhöjden på angränsande byggnader i befintligt verksamhetsområde. Under planprocessen har högsta tillåtna nockhöjden för verksamhetsbyggnaderna (**Z1**) sänkts från +13 meter till +12 meter för att minimera påverkan på befintliga bostäder. Kommunen har under planprocessen beslutat att upprätta planen i RH2000 istället för RH00. Differensen mellan höjdsystemen är inom planområdet cirka 23 centimeter. I och med att högsta nockhöjd inom **Z1** fortsatt är reglerad till 12 meter över angivet nollplan, sänks byggnationens föreslagna höjd med 23 centimeter.

En viktig del i planarbetet har varit att minimera exploaterings påverkan för de boende i närområdet genom en uppdelad struktur med siktlinjer mot havet. För att ytterligare minimera påverkan för de boende längs Ljungvägen regleras det på plankartan att byggnader ska uppföras med sadeltak och placeras med gavel mot havet och Hälsövägen. När byggnaderna placeras med gavlarna mot havet minskar den visuella påverkan eftersom byggnadernas takfall hamnar i synfältets riktning. Det regleras även att verksamhetsbyggnaderna (**Z1**) ska utformas som minst två sammanbyggda volymer, vilket tillsammans med högsta tillåtna nockhöjd på +12 meter ($\langle +12 \rangle$), säkerställer siktlinjer över föreslagen byggnation.

Inom användningsområde **JV1** tillåts en högre byggnad med högsta nockhöjd på +17 meter ($\overline{\langle +17 \rangle}$). Byggnaden kommer bryta delar av synfältet mot vattnet. Kommunens samlade bedömning är att påverkan är acceptabel.

SAKÄGARE 3

1. Takhöjd

Den planerade fastigheten som Borgen bygger, har en planerad nockhöjd på +14 m över grundkartans nollplan. Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att sadeltak på denna industribyggnad också kan tillåtas. Men det finns ingen anledning till att lägga övernattningsslägenheter i västra delen av byggnaden som då blir 17 meter i nockhöjd på ett övre plan. Takhöjd till nock på hela byggnaden får inte överstiga +14 meter. Övernattning får planeras på annat sätt i den byggnad som skall uppföras.

2. Bullernivå

Bullernivån får absolut inte överstiga uppmätta gränsvärden.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens svar till sakägare 2 avseende höjden på föreslagen byggnation. Se kommunens kommentar till sakägare 1 avseende buller.

SAKÄGARE 4

1. Takhöjd

Den planerade fastigheten som Borgen bygger, har en planerad nockhöjd på +14 m över grundkartans nollplan. Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att sadeltak på denna industribyggnad också kan tillåtas. Men det finns ingen anledning till att lägga övernattningsslägenheter i västra delen av byggnaden som då blir 17 meter i nockhöjd på ett övre plan. Takhöjd till nock på hela byggnaden får inte överstiga +14 meter. Övernattning får planeras på annat sätt i den byggnad som skall uppföras.

2. Bullernivå

Bullernivån får absolut inte överstiga uppmätta gränsvärden.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens svar till sakägare 2 avseende höjden på föreslagen byggnation. Se kommunens kommentar till sakägare 1 avseende buller.

Privatpersoner

PRIVATPERSON 1

Vi har igår vid kommunens entré tagit del av /kollat på detaljplan för projektet Södra Långesands industriområde Öckerö 1:1552. Vi har kommit fram till att det kommer att förstöra väldigt mycket av vår fina utsikt som vi har idag, och att det skulle innebära sämre marknadsvärde, så vi vill speciellt protestera till höjderna på projektet.



Bilaga till yttrande från privatperson 1.

Se bif. utsigtsbild från vår fastighet Öckerö 1:488, som det ser ut från vår tomt.

Det ljusbruna enl. nedan är markerat +12 (som vi tolkar det 12 meter höjd) och det mörkare blåa + 17 (som vi tolkar det 17 meters höjd) [hänvisning till plankartan, kommunens anmärkning], stämmer det så vill vi protestera mot dessa höjder.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens svar till sakägare 2 avseende påverkan på utsiktsförhållanden.

Inom användningsområde **Z₁** (ljusbrun färg på plankartan) får byggnader uppföras till en högsta nockhöjd på 12 meter över angivet nollplan. Inom användningsområde **JV₁** (mörkare blå) får byggnader uppföras till en högsta nockhöjd på 12 meter över angivet nollplan. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Nollplanet motsvarar vattenytan vid ett medelvattenstånd. Byggnaderna kommer med andra ord att vara 12 respektive 17 meter höga i förhållande till omgivande vatten.

PRIVATPERSON 2

Även vi önskar på detta sätt protestera mot planerad byggnation enligt detaljplan för projektet Södra Långesands indstriområde Öckerö 1:1552 framförallt vad gäller höjde på inritade byggnader.



Bilaga till yttrande från privatperson 2.

Liksom privatperson 1 menar vi att en stor del av vår vackra utsikt från vår tomt riskerar att förstöras vilket givetvis kommer att påverka även vår fastighets värde oerhört negativt.

Vi har svårt att se varför allt fler högre industribyggnader skall få förstöra utsikten för oss här på nordöstra delen av Öckerö. Vi anser oss ha samma rätt till bevarad natur och utsikt som boende på västra sidan av Öckerö exempelvis i närheten av Rördammen. Se bifogade bilder från vår tomt med utsikt österut.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens kommentar till sakägare 2 avseende höjden på föreslagen byggnation och påverkan på utsiktsförhållandena.

PRIVATPERSON 3

Kommunen säger själva att om planförslaget antas så innebär det en betydande miljöpåverkan. Utredningar har gjorts som visar att detaljplanen direkt kommer att skada det skyddsvärda naturvärdet ålgräsäng. Trots detta där det framkommer att en exploatering av ett större varvsområde verkligen kommer att skada det skyddsvärda naturvärdet ålgräsäng så fortsätter Öckerö Kommun. Utbyggnad av detta varvsområde borde kunna utökas på redan befintligt varvsområde Björnhuvudet. Tänk på miljön!

Strandskydd har funnits i Sverige sedan 40-talet. Då infördes bestämmelser i byggnadslagen (1947:385). I skrivelsen "Strandskydd i Öckerö kommun" (2002:22) står det:

Långesand har värden både för natur- och friluftsliv. Strandskyddet bör på land avgränsas i söder av tomtmark, av vägen i väster och fotbollsplanen i norr. Hela vattenområdet ut till 10 meters djup bör omfattas av strandskydd. Däremot är inte strandskydd aktuellt att införas norr om Långesand, eftersom största delen av området redan är i anspråktaget för industriändamål och småbåtshamn.

Det är positivt att strandskyddet för södra delen ska återinträda vid upprättandet av ny detaljplan men en önskan vore ju att det gällde hela nya detaljplanen och inte bara en del av den.

Öckerö kommun har till företaget Akustikverkstan gett uppdraget att utvärdera trafik- och verksamhetsbuller från Södra Långesand och jämföra dem mot riktlinjerna i Naturvårdsverkets Rapport 6538 Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller från april 2015 och Boverkets rapport från 2020.

Akustikverkstan har i sin rapport (2828-R1) fått resultatet att godtagbara värden uppmätta i ekvivalent ljudnivå (Leq i dBA) vid fasaden till samtliga fastigheter utmed Hälsövägen har uppfyllts. Vid studerande av de olika kartorna med den uppmätta ekvivalenta ljudnivån sträcker sig ljudet till alla fastigheters östra fasader och deras tomter åt öster precis inom högsta godtagbara värdet. MEN rapporten säger också att maximala ljudnivåer över 55dBA bör inte förekomma nattetid mellan kl. 22-06 än vid enstaka tillfällen. Kan kommunen garantera detta vid en exploatering av ett stort nytt båtvarv?

Fabriksbyggnadernas högsta tillåtna nockhöjd är +12m över grundkartans nollplan i förslaget till ny detaljplan. Varför måste dessa byggnader vara så höga? Räcker det inte med enplansbyggnader? Största byggnads arean är ju på 700 m², det kan ju innehålla ett kontorsutrymme också. Då minskar ju också risken för att det blir bevakningslägenheter som kommer att utnyttjas till uthyrning och semesterbostäder. Det är också viktigt att byggnadsnämnden inte ger avkall på att det skall vara sadeltak på dessa byggnader.

Den stora planerade fastigheten har en planerad nockhöjd på +15,8 m över grundkartans nollplan med en största byggnadsarea på 2100 m². Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att ett sadeltak på denna industribyggnad. Men, det finns ingen anledning till att lägga stora övernattningslägenheter i västra delen av byggnaden, med en nockhöjd på 17m (över grundkartans nollplan), på ett övre plan. Det skall ju inte bedrivas något regelbundet uthyrningssystem/övernattningslogi. Det finns gott om bra vandrarhem på Öckerö som kan utnyttjas för detta ändamål.

Anser fortfarande att detta område längs strandlinje inte skall byggas med varvsverksamhet och en jättehög byggnad. Gör det tillgängligt för mindre företagare som vill ha verksamhetslokaler, låga byggnader som inte skymmer bakomliggande bebyggelse. Gör vidare området tillgängligt som rekreationsområde med allt vad det kan innebära. Utomhusgym, promenadslingor, paddelbana, boulebana, m.m. Detta skulle bli fint i strandlinje och inte någon miljöpåverkan.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens svar till sakägare 1 avseende betydande miljöpåverkan, buller och områdets användning. Se kommunens kommentar till sakägare 2 avseende strandskydd, höjden på föreslagen byggnation och oron över att det ska uppföras övernattningslägenheter inom området.

PRIVATPERSON 4

1. Takhöjd

Den planerade fastigheten som Borgen bygger, har en planerad nockhöjd på +14 m över grundkartans nollplan. Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att sadeltak på denna industribyggnad också kan tillåtas. Men det finns ingen anledning till att lägga övernattningslägenheter i västra delen av byggnaden som då blir 17 meter i nockhöjd på ett övre plan. Takhöjd till nock på hela byggnaden får inte överstiga +14 meter. Övernattning får planeras på annat sätt i den byggnad som skall uppföras.

2. Bullernivå

Bullernivån får absolut inte överstiga uppmätta gränsvärden.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens svar till sakägare 2 avseende höjden på föreslagen byggnation. Se kommunens kommentar till sakägare 1 avseende buller.

PRIVATPERSON 5

Hej. Hur kommer de här förändringen påverka antal fordon inom kommunen. Vill gärna se hur ni räknat på detta.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

I trafikutredningen som tillhör detaljplanen hittar du följande information:

”Baserat på 1 824 m² småindustri fördelat på tre byggnader samt 2003 m² större industri blir trafiktillskottet 206 fordon (årsdygnstrafik, ÅDT) enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Inklusiv naturparkeringen bedöms trafiktillskottet bli cirka

250 fordon/dygn (ÅDT). Det motsvarar en ökning med ca 8,5 % på Hälsövägen. Med tanke på typen av industri som troligen kommer att bli här, är det rimligt att anta att den mesta trafiken kommer lokalt från Öckerö och att påverkan på väg 155 är försumbar”.

PRIVATPERSON 6

Hej, vi har efter att våra grannar på Backevägen 14 påpekat för oss tagit del av/kolla på detaljplan för projektet Södra Långesands Industriområde Öckerö 1:1552. Vi är bestörta då vi har kommit fram till att det kommer att förstöra väldigt mycket av den fina utsikt som vi har idag, och att det skulle innebära ett sämre marknadsvärde. Därför opponerar vi oss speciellt avseende höjderna på projektet.



Bilaga till yttrande från privatperson 6.

Se bif. utsiktsbild från vår fastighet Öckerö 1:488, som det ser ut från vår tom. Längre ned på tomten blir utsikten i princip obefintlig med liggande förslag. Det ljusbruna enl. nedan är markerat +12 och det mörkare blåa +17 (hänvisning till plankartan, kommunens anmärkning). Vid så kustnära placering blir det väldigt höga byggnader. Således opponerar vi oss mot dessa.

Vi förstår och stödjer helhjärtat att kommunen satsar på näringslivet och erbjuder bra möjligheter för exploatering och etablering av näringsverksamhet. Dock är vi även undrande varför man måste exploatera just de attraktiva kustnära områdena och göra om till industrimark.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till sakägare 2 avseende höjden på föreslagen byggnation samt påverkan på utsiktsförhållandena.

Se kommunens kommentar till sakägare 1 avseende områdets lämplighet som verksamhetsområde.

Organisationer, föreningar och stiftelser

ÖCKERÖ Ö-RÅD

Styrelsen för Öckerö ö-råd har tagit del av granskningshandlingen avseende detaljplan för Södra Långesands Industriområde och de svar kommunen lämnat på ö-rådets tidigare inlagda i ”samråd 2” för nämnda detaljplan.

Ö-rådet finner det beklagligt att de synpunkter som framförts från såväl ö-rådet som sakägare avseende höjden på den i samråd 2 tillkomna varvsbyggnaden inte har hörtsammats. Det torde vara möjligt att bygga varvshallen med en lägre nockhöjd av hänsyn till de närboende, och ändå få full funktionalitet i varvslokalen och hoppas att detta utreds vidare innan arbetet med detaljplanen fortskrider.

Vidare ställer sig ö-rådet frågande till några av de svar som kommunen i samrådsredogörelsen lämnar till ö-rådets inlaga i samråd 2, vilka berörde frågor kring att bygglov lämnats av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) för varvsbyggnaden mot en gammal

detaljplan, med annat ändamål, trots att det pågår en ny detaljplane-process för området som ännu inte är färdig.

MSBN hänvisar till att trots avvikelser mot detaljplan inte kan anses som mindre enligt Plan och bygglagen (PBL) 9 kap. 31b§, punkt 1. Denna punkt reglerar dock område utanför detaljplan och är alltså inte tillämplig i det aktuella fallet, då området redan omfattas av detaljplan 1407-P92/2. Således kan denna paragraf inte anropas av MSBN som skäl till beviljande av bygglov i strid mot gällande detaljplan.

Vidare hänvisar kommunen i sitt svar att åtgärden bedöms vara av "nationellt intresse". Ö-rådet önskar få ett förtydligande vad som avses med detta begrepp då vi inte återfinner det i lagtexten, varken i Miljöbalken (MB) eller PB. Möjligen kan det vara begreppet riksintresse som skulle använts, och då önskar vi klarhet i vilket av de i MK 3 kap. 5-9 §§ reglerade riksintressena som avses.

▼ HÖJDEN PÅ VARVSBYGGNADEN

Se kommunens svar till sakägare 2 avseende höjden på föreslagna byggnation.

▼ BYGGLOVSPRÖVNING I MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

I samrådsredogörelsen för samråd 2 konstaterar avdelningen för strategisk samhällsutveckling att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattat beslut om bygglov för del av Öckerö 1:552, 1:804 och 1:785. Avdelningen kan även konstatera att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömt att åtgärden är av nationellt intresse och att åtgärden därför bedöms kunna beviljas bygglov i enlighet med 9 kap. 31§, punkt 1. Plan- och bygglagen.

Avdelningen för strategisk samhällsutveckling arbetar utifrån uppdrag och beslut från kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen ansvarar enligt kommunstyrelsens reglemente för strategiska samhällsbyggnadsfrågor (exempelvis fysisk planering med tillhörande strategiska samhällsbyggnadsfrågor), medan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, vilket är ett separat beslutsorgan, ansvarar för kommunens myndighetsutövning inom bygglov.

Synpunkter och frågor på beslut om bygglov fattade av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bör framföras till miljö- och

samhällsbyggnadsnämnden. Avdelningen för strategisk samhällsutveckling kan konstatera att det specifika bygglovsärendet överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2023-11-13 att bifalla överklagandet.

Företag

ELLEVIO

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

Revidering av planförslaget

Efter granskningen har kommunen gjort ett antal revideringar i plankartan och planbeskrivningen, vilka framgår nerdan. Utöver nedan listade revideringar har kommunen gjort ett antal mindre redaktionella revideringar i dokumenten.

Revidering av plankartan

- Vattenområdet och föreslagen hamnanläggning W_1 utgår från planförslaget. Vattenområdet och hamnanläggningen föreslås hanteras i en separat detaljplan.
- Planbestämmelse a_2 utgår ur planförslaget då bestämmelsen berör vattenområdet.
- Delar av användning JV_1 innefattande bestämmelser u_1 a_1 och prickmark $\boxed{\cdot\cdot\cdot\cdot}$ närmast vattnet (befintlig kaj och pir) utgår ur planförslaget. Ytorna föreslås hanteras i en separat detaljplan för hamnanläggningen och vattenområdet (detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP Vatten).

- Planbestämmelse a_3 får indexsiffra a_2 och bestämmelse a_4 får indexsiffra a_3 med anledning av att planbestämmelse a_2 utgår ur planförslaget.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse b_4 inom användning JV_1 i syfte att tydliggöra att ytan ska användas för fördröjning av dagvatten.

Revidering av planbeskrivningen

- Detaljplanens syfte anpassas efter att vattenområdet och hamnanläggningen utgår ur planförslaget och hanteras i en separat detaljplan.
- Avsnitt om marin miljö revideras med anledning av att vattenområdet utgår ur planen.
- Avsnitt om strandskydd har reviderats med anledning av att vattenområdet utgår ur planförslaget.
- Avsnitt om sediment utgår ur planförslaget.
- Avsnitt om dispenser och tillstånd utgår ur planbeskrivningen.
- Avsnitt om dagvatten kompletteras med resultat från PM - dagvatten med koppling till MKN i Stora Kalvsund (Tyréns, 2023) samt resultat från reviderad miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2023).
- Avsnitt om undersökning av betydande miljöpåverkan förtydligas med anledning av att vattenområdet utgår ur planförslaget.

Kompletterande utredningar

Efter granskning har följande utredningar genomförts i syfte att utöka och förbättra planeringsunderlaget:

- PM - dagvatten med koppling till MKN i Stora Kalvsund, Tyréns (2023-11-30)

Efter granskningen har ett PM upprättats för att tydliggöra planens dagvattenhantering och dagvattenhanterings koppling till MKN

i Stora Kalvsund. PM:ets resultat framgår av bilagan med samma namn samt av planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen.

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner

Petter Leyman
Planarkitekt, Öckerö kommun

Anders Ohlsson
Avdelningschef strategisk samhällsutveckling, Öckerö kommun

Rikard Sporre
Planarkitekt, Tyréns Sverige AB

Avdelningen för strategisk samhällsutveckling 2023-12-01