



ÖCKERÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



DETALJPLAN FÖR

ÖCKERÖ NYA CENTRUM ÖCKERÖ, ÖCKERÖ KOMMUN

Innehåll

INLEDNING	4
SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER	4
SAMRÅDSYTTRANDEN	7
STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER	8
Länsstyrelsen.....	8
Trafikverket	20
Statens Geotekniska Institut (SGI).....	21
Lantmäteriet	24
Sjöfartsverket	26
Naturvårdsverket.....	27
Försvarsmakten	27
Luftfartsverket.....	27
Göteborgsregionens kommunalförbund	28
Göteborgs stad	28
KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG	30
Bygg- och miljönämnden	30
VA-enheten.....	35
Gatuenheten	36
Barn- och utbildningsnämnden	38
Socialnämnden.....	38
Fritid och Kultur	39
Kommunikations- och Utvecklingsenheten.....	40
SAKÄGARE	43
Boende Öckerö 2:219	43
Boende Öckerö 2:815	45
Boende Öckerö 2:513	47
Boende Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920	47
Boende Öckerö 2:746.....	51
Boende Öckerö 2:402	52
Boende Öckerö 2:759 och Öckerö 2:402.....	52
Boende Öckerö 2:732 och Öckerö 2:715.....	54

Innehåll

ORGANISATIONER OCH POLITISKA PARTIER	55
Bohusläns Museum	55
Miljöpartiet de gröna	55
Öckerö Företag	58
Yimby Göteborg	58
Svenska Kraftnät.....	61
FÖRETAG	62
Ellevio	62
Skanova	62
Västtrafik	63
PRIVATPERSONER	64
Yttrande 1.....	64
Yttrande 2.....	66
Yttrande 3.....	68
Yttrande 4.....	69
Yttrande 5.....	71
Yttrande 6.....	72
Yttrande 7.....	72
Yttrande 8.....	72
Yttrande 9.....	73
Yttrande 10	74
Yttrande 11	74
Yttrande 12	75
Yttrande 13	75
Yttrande 14	75
Yttrande 15	76
Yttrande 16	76
ICKE TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER	78
REVIDERING AV PLANKARTA	80

Inledning

Detaljplanen syftar till att utveckla och stärka befintligt centrum på Öckerö. Målet är att skapa ett kommuncentrum med servicefunktioner och bostäder för kommunens invånare. Planförslaget ger möjlighet att bygga bostäder, service, handel, kontor, samlingslokaler, hotell och andra verksamheter. Planområdet är beläget på sydöstra delen av Öckerö och omfattar Öckerö hamnplan med omgivning samt Skärhamnsås, en höjd sydväst om hamnplan.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 13 mars – 30 april 2017. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens anslagstavla och annonserats i Göteborgs-Posten. Samrådsmöte för såväl sakägare som allmänhet genomfördes tisdag den 4 april 2017 på Nimbus, Öckerö.

Totalt har 48 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet i Öckerö kommuns diarium (diarienummer 0193/15).

Sammanfattning av synpunkter

Synpunkter från statliga och regionala myndigheter

- Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har tagit fram en detaljplan som syftar till att utveckla Öckerö centrum med verksamheter och bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen på många sätt är förenlig med de ambitioner och mål som uttrycks i kommunens trafikstrategi. Detta till trots är Länsstyrelsens bedömning att planen behöver justeras med hänvisning till prövningsgrunderna mellankommunala frågor och människors hälsa och säkerhet, med avseende på den kritiska kapaciteten på väg 155 i Göteborgs stad samt den trafikosäkerhet i högtrafiktimmor som orsakas av vägens kapacitetsbrist.

Vidare behöver planen förtydligas och justeras vad gäller prövningsgrunderna riksintresse enl. 4 kap miljöbalken samt 3 kap 5 § miljöbalken, hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik, översvämning, buller, vatten och avlopp och MKN för vatten samt strandskydd, för att planen ska kunna accepteras.

- Trafikverket anser att det utifrån rådande trafiksituation är olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till trafikstring på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten. Trafikverket anser därför att det i nuläget inte är lämpligt att anta planförslaget.

- Statens Geotekniska Institut (SGI) menar att om planområdet kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras och förhållanden klarläggas i arbetet med detaljplanen och kan inte förskjutas till senare skeden. SGI önskar en bedömning av stabiliteten för området som helhet, inklusive befintlig kajkonstruktion.
- Lantmäteriet har synpunkter av redaktionell art, vilka berör bland annat markreservat för gemensamhetsanläggningar, inlösen av allmän plats och ersättning för minskande av GA.
- Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) ser att Öckerös roll i regionen, i fråga om att utveckla kustzonens större orter, är viktig. Att förtäta och utveckla Öckerö centrum med fler bostäder, arbetsplatser och utökad service i anslutning till befintlig bebyggelse är positivt för regionens utveckling. GR önskar en tydligare skrivning om Öckerö centrum som en del i den regionala strukturen och utvecklingen.
- Göteborgs stad har beslutat att inte lämna synpunkter på planförslaget, utan hänvisar till det samrådsyttrande som lämnats för Öckerö kommuns nya översiktsplan.

Synpunkter från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

- Bygg- och miljönämnden har bland annat synpunkter på andelen lekyta utomhus för användningen förskola, parkeringstal för cyklar samt redovisning av industribuller. Nämnden har också ett antal plantekniska synpunkter.
- VA-enheten har frågor och synpunkter gällande föreslagna lösningar, samt poängterar vikten av att exploateringen inte får äventyra det tillstånd som kommunen har för rening av spillvatten vid Pinans reningsverk.
- Gatuenheten önskar vidare utredning gällande hur framtida trafikflöden ska se ut kring hamnplanen, samt poängterar vikten av goda möjligheter för att gå, cykla och åka kollektivt.
- Socialnämnden framhåller vikten av två utfartsvägar för Räddningstjänsten, där framkomlighet för räddningsinsats ska tillgodoses även via hamnen som ett alternativ till om utfart via Lammholmsvägen blir blockerad. Socialnämnden framhåller också vikten av anpassade bostäder med möjlighet till service och omsorg, inför kommande behov.
- Kommunikations- och Utvecklingsenheten påtalar bland annat vikten av att beakta möjligheten till fri- och rekreationsytor, arbetstillfällen samt blandade bostadsformer.

Synpunkter från sakägare

- Ett par sakägare har synpunkter på exploateringsgraden inom planområdet samt anser att tillkommande byggnader dels kommer för nära och dels inte samspelar i uttryck med befintlig bebyggelse. Vidare har synpunkter gällande åverkan på berget i samband med utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur inkommit.
- Någon sakägare ifrågasätter uppförandet av underjordiskt garage på hamnplanen, samt önskar alternativa förslag för hamnplanen. I de alternativa förslagen anser sakägare att det bör ingå vidare utredning gällande snabbfärja.
- En sakägare påtalar att planen möjliggör uppförande av fler bostäder än den 350 stycken som kommunicerats i samrådsförslaget.

Synpunkter från organisationer och politiska partier

- Miljöpartiet påtalar vikten av att bevara bergen i möjligaste mån, samt att ta hänsyn till vattenavrinning vid utformning av tak, torgytor, gator osv. Vidare anser partiet att området bör utformas för underlätta kollektivtrafikåkande. Barnperspektivet anses saknas för föreslagen exploatering på hamnplanen.
- Annan inkommen synpunkt gör gällande att siktlinjen från Norgårdsvägen ner mot vattnat bör öppnas upp, samt att gestaltningen särskilt bör beaktas på hamnplanen.

Synpunkter från privatpersoner

- Öckerö nya centrum får inte konkurrera med Hönö klåva, även underlaget för planerad mängd verksamheter ifrågasätts. För att klara de snabbt förändrade förhållandena i och med E-handel poängteras vikten av flexibilitet i planen.
- Vikten av att beakta trafiken ur säkerhet- och bullerhänseende poängteras.

Utredningar

Efter samråd har följande utredningar/kompletterande utredningar utförts för att förbättra och förtydliga planförslaget.

- Översiktlig geoteknisk utredning, Geotekniskt PM dat. 2018-05-25
- Typsektion, översvämningsskydd vid kajkant, dat. 2018-05-25
- VA-utredning, dat. 2018-05-03
- Översvämningsskartering, dat. 2017-12-11
- Kompletterande naturvärdesinventering, dat. 2017-06-21
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, dat. 2017-11-22

- Principlösning för översvämningsskydd, dat. 2018-04-27
- Behovsbedömning, dat. 2017-02-16, rev. 2018-04-12
- Gestaltungsprinciper, dat. 2018-06-20
- Trafikutredning, dat. 2018-06-27
- Trafikstudie, långa fordon, dat. 2018-06-28
- Ljudutredning trafik, dat. 2018-09-06
- Ljudutredning industri, dat. 2018-09-06

Samrådsyttranden

Samtliga yttranden som inkommit under samrådsperioden redovisas nedan, tillsammans med förslag till bemötande och eventuell åtgärd.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Detaljplanens syfte är utveckla och stärka befintligt centrum på Öckerö. Planförslaget ger möjlighet att bygga handel, service, kontor, samlingslokaler, hotell och andra verksamheter samt bostäder och förskola på och i anslutning till hamnplanen. Planförslaget ger även möjlighet att bygga bostäder på Skärhamnsås, ett höjdparti väster om Hönövägen.

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har tagit fram en detaljplan som syftar till att utveckla Öckerö centrum med verksamheter och bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen på många sätt är förenlig med de ambitioner och mål som uttrycks i kommunens trafikstrategi. Detta till trots är Länsstyrelsens bedömning att planen behöver justeras med hänvisning till prövningsgrunderna *mellankommunala frågor och människors hälsa och säkerhet*, med avseende på den kritiska kapaciteten på väg 155 i Göteborgs stad samt den trafikosäkerhet i högtrafiktimmor som orsakas av vägens kapacitetsbrist. Då planen på många sätt är strategiskt viktig för kommunens utveckling är Länsstyrelsens bedömning att planen behöver justeras så att den endast ger upphov till ett nollsummespel trafikstringsmässigt på väg 155 för att kunna genomföras. Se mer under rubriken ”Mellankommunala frågor och hälsa och säkerhet – trafiksituationen på väg 155” nedan.

Vidare behöver planen förtydligas och justeras, i enlighet med vad som anges nedan, vad gäller prövningsgrunderna *riksintresse enl. 4 kap miljöbalken samt 3 kap 5 § miljöbalken, hälsa och säkerhet* med avseende på geoteknik, översvämning, buller, vatten och avlopp och *MKN för vatten* samt *strandkydd* för att planen ska kunna accepteras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet, riksintresse, strandkydd, miljökvalitetsnormer och mellankommunala frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Mellankommunala frågor samt hälsa och säkerhet – trafiksituationen på väg 155

Trafikverket har lämnat ett yttrande (bifogas här i sin helhet) över detaljplanen (daterat 2017-04-13) i vilket de anser att det i nuläget inte är lämpligt att anta planförslaget. Länsstyrelsen bedömer att föreliggande plan har goda förutsättningar för att vara en strategiskt viktig detaljplan för kommunen i sitt arbete med att börja vända den negativa situationen på väg 155 i Göteborg som Öckerös bilpendlare är en del av. Utöver att planen medger bostäder med låga parkeringstal i ett kollektivtrafikhärläge, så medger även planen verksamheter som gör att Öckeröborna kan komma att bli mindre beroende av resor till fastlandet vad gäller kommersiell service och i viss mån arbetsplatsmässigt.

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets problembeskrivning och anser att det är av yttersta vikt, inte minst för Öckerö kommuns utveckling och tillväxt, att trafiksituationen på väg 155 från Gossbydal och västerut förbättras. Länsstyrelsen vill även uppmana kommunen att utöver arbetet med den pågående åtgärdsvalsstudien för väg 155 prioritera åtgärder inom kommunen som leder till att trafiken på vägen minskar.

För att planen ska kunna accepteras behöver planens trafikstring på väg 155 minimeras. Detta behöver trafikutredningen visa är möjligt. Länsstyrelsen anser att balansen mellan de olika föreslagna markanvändningarna behöver justeras och säkras upp i planen. Förhållandet mellan den markanvändning som ger ett tillskott av trafik på vägen behöver balanseras mot den markanvändning som förväntas ge en minskning av trafik på vägen. Normalt handlar det om balansen mellan bostäder och verksamheter.

Länsstyrelsen anser även att genomförandetiden kan behöva regleras, där exempelvis de rena bostadsbyggrätterna på berget förläggs med en senare genomförandetid än den blandade bebyggelsen i centrum.

Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken (MB)

Öckerö omfattas av riksintresse enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken (MB). I samband med exploatering inom ett riksintresse behöver riksintressets värden beaktas. Exploateringen är möjlig här med tanke på att det är tätortsutveckling, men dess bebyggelsepåverkan på landskapet har inte belysts i underlaget. I planen föreslås ett tioåningshus, vilket kan riskera att bli ett dominerande inslag i ett kustsamhälle, sett både på nära och långt håll. Det framgår inte om exploateringen på berget kommer att anpassas till topografin. Blir det påverkan t ex genom sprängningsarbeten?

Förslagets nuvarande utformning visar på en tätortskaraktär som avviker från den befintliga bebyggelsens karaktär. För att kunna bedöma påverkan på riksintresset behöver kommunen ta fram ett fotomontage med den föreslagna bebyggelsen utifrån några väl valda perspektiv på längre håll. Hur förhåller sig exempelvis bebyggelsen till befintliga landmärken som exempelvis kyrkan sedd från infarten till Öckerö från Hönö samt från farleden där båtar passerar? Det är även viktigt att kommunen, utifrån riksintresseaspekten, motiverar sitt ställningstagande till varför exploateringen kan anses vara förenlig med riksintresset.

Riksintresse yrkesfiske enligt 3 kap 5 § miljöbalken

Öckerö hamn är av sådan betydelse för yrkesfisket att den är utpekad som riksintresse enligt 3 kap 5 § MB. Fiskhamnen ligger utanför planområdet. I planförslaget har framkomligheten till fiskhamnen säkerställts genom gatumark inom allmän plats och planförslaget bedöms inte innebära något hinder för en fortsatt användning av fiskehamnen och risk för påtaglig skada på riksintresset bedöms inte föreligga, enligt kommunen. Länsstyrelsen anser att dock att denna framkomlighet behöver beskrivas tydligare med tanke på planbestämmelsen *m1* som avser skydda mot översvämning. Vidare anser Länsstyrelsen anser att eventuella störningar som buller (se vidare under rubriken industribuller nedan) och lukt från verksamheten behöver beskrivas bättre i den fortsatta planeringen. Kan det finnas risk för att olägenheter når den föreslagna bebyggelsen och att klagomål från dessa bostäder kan komma att riskera att riksintresset lider skada?

Hälsa och säkerhet

Översvämning

I detaljplanen planeras för ett översvämningsskydd till + 2,4 meter vid kajkant som dessutom ska vara påbyggnadsbart för framtida högre havsnivåer.

Kommunen har tidigare haft en dialog med Länsstyrelsen kring denna fråga. Då bostäder och dess entréer hamnar under rekommenderad nivå är det viktigt att ha en säkerhetsmarginal. Ett skydd längs vattnet som skyddar bakomliggande bebyggelse föreslås och det behöver säkerställas att översvämningsskyddet ska uppföras till nivån + 2,8 meter samt vara påbyggnadsbart för framtida högre behov. I planhandlingarna refereras till *Stigande vatten*, Länsstyrelsens rekommendationer kring hantering av översvämningsskydd, och de nivåer som tas upp där, men de tillämpas inte i planförslaget. Kommunen behöver säkerställa att det inte finns några smitvägar för vattnet att komma in på området samt tydliggöra att plats finns för att uppföra det föreslagna skyddet framför den östligaste byggrätten.

Kommunen behöver även beakta risken för att man med vallen vid kajkant skapar ett instängt område. Således ska även en analys göras av hur området drabbas av extrem nederbörd. Höjdsättning av området och planering av ytor dit ytvattnet kan leda bör studeras. Konsekvenserna av ett skyfall behöver beaktas vid

placering och utformning av nedfarter till underjordiska garage och anläggningar för kommunalteknisk försörjning.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) har lämnat ett yttrande (daterat 2017-04-18) över föreliggande plan. SGI:s yttrande som bifogas här i sin helhet.

Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet för hela planområdet (inklusive vägen) samt för de förhållanden som planen medger. SGI, liksom Länsstyrelsen, efterlyser en bedömning av stabiliteten för området som helhet. Framkommer det att det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska kunna anses lämplig ska dessa regleras i planen. Exempelvis behöver åtgärden för det instabila partiet för bergskärningen längs Hönövägen säkerställas i planen.

Vidare har befintlig kajkonstruktion betydelse för hamnområdets lokala stabilitet och dess status behöver därför bestämmas utifrån de förhållanden som planen medger (som planerade översvämningsskydd etc). Det planeras för en genomgående gata i anslutning till fastigheten Öckerö 2:911 i planområdets västra del. Denna genomfart bedöms skapa omfattande bergschakt med bergtekniska problem som behöver lösas. Även detta ingrepp behöver belysas i den beskrivning av påverkan på riksintresse enl. 4 kap MB som efterlysts ovan.

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att det i bullerutredningen ska göras en uppräknings av andelen tung trafik i framtidsscenarioet. Det är troligt att den planerade bebyggelsen kommer att medföra fler bussar och fler tunga transporter av gods till handel och serviceverksamheter. Kommunen behöver också visa att befintliga bostäder, som exempelvis de villor som ligger väster om den nya vägen/uppfarten på Skärhamnsås, inte får en ökad bullerstörning till följd av planens genomförande.

Industribuller

Det är viktigt att frågan om industribuller beaktas noga i den fortsatta planeringen så att en god boendemiljö kan uppnås och att befintliga verksamheters möjligheter att finnas kvar och utvecklas inte inskränks på grund av den nya bebyggelsen. Länsstyrelsen ser positivt på att endast verksamheter planeras närmast Ö-varvet. Enligt planbeskrivningen behövs ytterligare utredning angående bullret från Ö-varvet och hur detta kan minimeras på bästa sätt. Detta instämmer Länsstyrelsen i eftersom verksamhetsbullret finns på den sida som ska är den mest ljudskyddade från trafikbuller för vissa av bostäder på hamnplan. Länsstyrelsen saknar dock planbestämmelser för industribuller, lika de som finns för trafikbuller, i plankartan. Ett bullerskydd för industribullret förutsätts i bullerutredningen för att ljudnivåerna på den sida av bostäderna på hamnplan som är mest utsatta

för verksamhetsbuller inte ska överskrida 55 dBA ekvivalentnivå. Om ett sådant skydd inte kan placeras inom planområdet behöver ett avtal upprättas med berörd fastighetsägare om att bullerskyddet kommer till stånd. Det ska framgå av genomförandebeskrivningen vem som ansvarar för att ett sådant skydd uppförs samt att alla eventuella avtal gällande detta är säkerställda innan antagande.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt hälsa och säkerhet (vatten och avlopp)

Den aktuella vattenförekomsten är Stora Kalvsund (SE574330-114000). Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds.

Med stöd av en VA-utredning motiverar kommunen i planbeskrivningen varför det bedöms att dagvattenhanteringen inom planen inte bidrar till att MKN för vatten riskerar att överskridas.

Det framgår dock också av VA-utredningen att det centrala reningsverket och ledningsnätet inte har kapacitet att hantera spillvatten från den tillkommande bebyggelsen vilket bland annat kan innebära ökad bräddning av spillvatten från reningsverket. Att vattenförekomsten Stora Kalvsunds ekologiska status är klassad som måttlig beror till stor del på övergödning. Kommunen behöver därför beskriva hur möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten påverkas även med avseende på risk för påverkan av spillvatten.

För att kunna planera för så pass många nya bostäder i kommunen är det nödvändigt att vidta åtgärder så att kapaciteten i reningsverket ökar samt att ledningsnätet förbättras.

Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet över reningsverket och ledningsnätet kan annars komma att förbjuda anslutning av fler bostäder till reningsverket alternativt förelägga om att åtgärder vidtas (26 kap 9 § MB).

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskydd återinträder till 100 m från strandlinjen när befintliga detaljplaner för området upphävs. Det innebär att strandskydd återinträder för hamnplan, området direkt norr om Björnhusvudsvägen samt för planområdets sydvästra del, där infart via rondell föreslås till bostäder på Skärhamnsås. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att tätortsutveckling enligt detaljplanen utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område och att det därmed finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet där det återinträder, men saknar motiv till att strandskyddet behöver upphävas i hela planområdet.

Enligt Länsstyrelsens uppfattning kommer planområdets sydvästra del att även fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten. Här skulle strandskyddet kunna ligga kvar för att säkra allmänhetens tillgång till naturområdet. Exploateringen som krävs skulle då behöva dispens från strandskyddet. Om detta är möjligt förordar Länsstyrelsen en sådan hantering. Då skulle det också behöva framgå av plankartan, med markering och beskrivning i legenden, var strandskyddet har upphävts.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Trafikbuller

Enligt PBL 2:6a § så ska bostäderna planeras och utformas så att det blir en så bra ljudmiljö som möjligt. Detta bör kommunen ha med sig i den fortsatta planeringen. I de fall ljudnivån överskrider värdena i Trafikbullerförordningen så ska tillgången till ljudskyddad sida säkerställas för minst hälften av bostadsrummen, varför det kan behöva arbetas mer med husens placering och utformning för att åstadkomma så bra ljudmiljöer som möjligt. De planbestämmelser som föreslås anser Länsstyrelsen är tillräckliga för att säkerställa detta. Överskridanden av riktvärdena på den ljudskyddade sidan bör inte accepteras alls. Detta då felmarginalerna i bullerberäkningarna kan vara stora när det gäller skyddade sidor, t ex kringbyggda gårdar, vilket gör att beräkningarna riskerar att visa lägre nivåer än det verkliga utfallet.

Förorenad mark

Inför samrådet har två översiktliga miljötekniska markundersökningar utförts, COWI AB 2012-10-18 och Orbicon AB 2016-04-21. Undersökningarna visar på en föroreningsproblematik inom delar av planområdet. Orbicon AB:s slutsats är att det finns ett behov av riskreducerande åtgärder vid en framtida exploatering av området för bostadsändamål.

Det finns sedan juni 2016 svenska generella riktvärden för organiska tennföreningar (TBT, DBT, MBT) för vad som är känslig markanvändning (KM). Dessa värden har tillkommit efter det att markundersökningarna genomfördes. Rapporterna kan behöva uppdateras med dessa nya riktvärden.

Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för planerat ändamål. En riskbedömning behöver utföras utifrån planerad markanvändning och eventuellt kan ytterligare undersökningar behövas för att ge ett bättre underlag. Utredningar och behov av ytterligare undersökningar bör utföras i samråd med kommunens miljöförvaltning.

En åtgärdsutredning behöver sedan tas fram som beskriver vilka åtgärder som krävs för att marken ska kunna åtgärdas så att den blir lämplig för planerat ändamål. I planbeskrivningen ska det framgå vilka åtgärder som behöver vidtas för att marken ska bli lämplig.

Natur och artskydd

Länsstyrelsen noterar att vissa miljöer, såväl småvatten som stenfältet (område 4 i naturvärdesinventeringen), kan utgöra livsmiljöer för fridlysta grod- och kräldjur. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att de ingrepp i miljöerna som följer av detaljplanen inte innebär att några fridlysta arters bevarandestatus riskerar att påverkas negativt. Artskyddsförordningens förbud bedöms därmed inte aktualiseras. Det är dock positivt om exploatering av miljöerna så långt det är möjligt sker när arterna som använder sig av dem inte är där. Det är också positivt om konnektiviteten i landskapet - den gröna infrastrukturen - bibehålls så att arter kan röra sig mellan fortplantningsområden och viloplatsen även framgent.

Länsstyrelsen bedömer slutligen att de fågelarter som förekommer (har förekommit) i området (gråtrut och duvhök) inte innebär att detaljplanen möter hinder av artskyddsförordningens bestämmelser i 4 §; utan arterna bedöms ha förutsättningar att fortleva i området på sikt, även om detaljplanen genomförs.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för t ex bebyggelse innebär markavvattning. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Kommunen behöver utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om det avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen.

Grundvatten

Eftersom underjordiska parkeringsanläggningar planeras upplyser Länsstyrelsen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram.

Rättelse Behovsbedömning

Länsstyrelsen har per den 2017-05-22 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser dock med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller rubriken ”Behovsbedömning” enligt nedan.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att planen inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) således inte behöver tas fram.

Länsstyrelsen anser däremot att det inte går att utesluta att planen inte innebär betydande miljöpåverkan utifrån nu kända förhållanden. Detta har att göra med planens påverkan på sitt omland ur två perspektiv. Det ena perspektivet är planens påverkan på väg 155 i Göteborgs kommun, vägen är idag mycket belastad och stora framkomlighetsproblem föreligger samt trafiksäkerhetsproblem. Det andra handlar om planens påverkan på MKN för vattenförekomsten Stora Kalvsund.

Kommentar

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Mellankommunala frågor samt hälsa och säkerhet

För statusbeskrivning av arbetet med trafiksituationen på väg 155, se kommentar till Trafikverket.

Trafikutredningen för aktuell detaljplan har reviderats inför granskning och visar hur trafiken från planområdet kan minimeras. Det anses dock inte rimligt att anta att en så stor exploatering som planen medger skulle kunna leda till ett nollsummespel. Enligt genomförda beräkningar antas exploateringen generera cirka 9-13 fordon per timmer i högtrafik i den mest belastade riktningen.

I utredningen beskrivs att detaljplanen är unik i sin ambition, eftersom exploateringen ger förutsättningar för förändrade resebeteenden för kommunen som helhet. Hur stor förändringen blir är svårt att förutspå, men troligt är att det även kommer att ge effekt på trafiken på väg 155. Om fem procent av bilresenärerna under eftermiddagens rusningstrafik skulle ändra sitt beteende och inte resa med bil, uppväger det planens påverkan. Antalet bilresor

är i mångt och mycket enskilda människors val av färdmedel och planen kan enbart möjliggöra för goda kollektiva kommunikationer, vilket kommunen bedömer att planförslaget gör. För vidare information om hur planens påverkan på väg 155 kan minimeras, se bilagd trafikutredning.

Balansen mellan de olika föreslagna markanvändningarna har justeras och säkras upp i planen. I granskningsförslaget medges endast verksamheter i bottenplan för samtliga byggrätter på hamnplanen, samt för byggrätterna utmed Hönövägen, Hälsövägen och för Norgårdsvägen.

Användningen bostad (B) har tagits bort från kvarteret sydväst om rondellen. Vidare möjliggörs även viss verksamhet i form av vård och förskola på Skärhamnsås, vilket kan påverka balansen i området som helhet.

Utbyggnaden av planförslaget kommer troligtvis att inledas med anpassning till befintligt va-system samt uppförande av parkeringsgarage i planområdets nordöstra del, vilket således innebär att exploateringen startar på och kring hamnplan. Vägen upp till Skärhamnsås föranleds av omfattande markarbete, vilket i praktiken kommer att innebära en naturlig fördröjning av bostadsbyggnation uppe på berget.

Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken (MB)

Kommunen har tagit fram ett fotomontage över förslagen bebyggelse, vilken återfinns i planbeskrivningen.

Möjligheten för genomgående gata i anslutning till fastigheten Öckerö 2:911 i planområdets västra del har tagits bort inför granskning och ersatts med två vändplaner.

För motivering av planförslagets utformning i förhållande till riksintresset, se planbeskrivning under rubriken Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB.

Riksintresse yrkesfiske enligt 3 kap 5 § miljöbalken

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning tillsammans med en sektion.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån underlaget "Möte med yrkesfiskarna".

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Genom bestämmande på plankartan säkerställs att ett framtida översvämningsskydd uppförs till +2,8 m.ö.h (RH2000), samt att detta ska vara påbyggnadsbart. Inför granskningsskedet har en översvämningsskartering genomförts, vilket bland annat har studerat eventuella smitvägar för havsvatten. Utredningen konstaterar att föreslaget översvämningsskydd har en tillfredställande utformning i förhållande till dess tilltänka funktion. För hamnplanens östligaste byggrätt föreslås översvämningsskyddet utformas genom L-stödsprincip.

I översvämningsskarteringen har en analys genomförts gällande hur föreslagen exploatering påverkas vid extrem nederbörd. Resultaten visar att planområdets lågpunkt är belägen vid befintlig cirkulationsplats och för att undvika skadliga översvämningar vid kraftiga regn måste det vara möjligt att leda vatten ut från området. I utredningen föreslås att vattnet leds ut via en ränna, alternativt via ledning under hamnplanen. Specifik lösning regleras inte i plan, men dragningen är möjlig att göra inom allmän plats. För vidare information, se bifogad utredning (Ramböll 2017-12-11).

Planförslaget har reviderats inför granskning och underbyggnadsrätten för garage på hamnplanen har tagits bort. Teknikutrymmen för allmän teknisk försörjning får enligt bestämmelse placeras med en lägsta golvnivå om minst +2,8 m.ö.h (RH2000), alternativt placeras i utrymmen som kan göras vattentäta.

Geoteknik

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning under rubriken Särskilda hushållsbestämmelser, 4 kap MB.

För vidare svar gällande geoteknik, se kommentar till Statens Geotekniska Institut (SGI).

Trafikbuller

Ljudutredningen för trafikbuller har reviderats inför granskning och andelen tung trafik har räknats upp för framtidsscenario. I utredningen har även påverkan på befintlig bebyggelse studerat. Resultaten visar att befintlig bebyggelse klarar de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen då ekvivalentnivån ligger under 60 dBA för samtliga fasader. Riktvärdet för uteplatser överskrids vid en fasad för Öckerö 2:732 respektive Öckerö 2:715 på grund av den nya vägen. Fastigheterna har dock inte uteplatser vid dessa fasader och klarar därmed i praktiken även dessa riktvärden.

Industribuller

Ljudutredningen för industribuller har uppdaterats inför granskning, bland

annat genom att långtidsmätningar har genomförts på hamnplanen. Mätningarna visar att planerade bostäder på hamnplan kan uppföras inom kraven för Zon B enligt Boverkets riktlinjer för industri- och annat verksamhetsbullen. Zon B innebär att bostadsbebyggelsen kan accepteras förutsatt att husen har tillgång till ljuddämpad sida.

Hus D-F samt Ä och Ö är utformade för att ge ljuddämpad sida in mot gården, och klarar därför angivna bullerrekommendationer, både vad det avser industri- och trafikbullen. Hus C däremot har inte med säkerhet möjlighet till ljuddämpad sida, utan påverkas av industribullen från öst och av trafikbullen från väst. För att klara rekommenderade bullernivåer inrättas detta hus lämpligen med lägenheter om högst 35 kvadratmeter vid fasad mot Björnhuvudsvägen, alternativt verksamheter. Även hus A och B påverkas av buller från olika håll och därför behöver husens utformning ses över i bygglov. På plankartan anges villkor om att sökande ska kunna uppvisa underlag som stärker att gällande rekommendationer avseende buller efterföljs för specifik användning.

Resultaten från långtidsmätningarna visar att bullerskydd inte är en förutsättning för att planerad bebyggelse ska kunna uppföras inom planområdet.

Planbestämmelse gällande industribullen har införts på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt hälsa och säkerhet (vatten och avlopp)

Kommunen arbetar aktivt med frågan angående kapacitet för det befintliga reningsverket. Kommunstyrelsen har den 17 april 2018 fattat ett inriktningsbeslut gällande utbyggnad av kommunens reningsverk (KS § 91). Separat avstämning har skett med Länsstyrelsen i frågan. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten med avseende på spillvatten.

Strandskydd

Administrativ gräns som redovisar strandskyddet utbredning har införts på plankartan. Inom detta område föreslås strandskyddet att upphävas. Strandskyddet upphävs inte på naturmark.

Råd enligt PBL och MB

Trafikbullen

De beräknade ljudnivåer som anges i framtagna trafikbullenutredning visar att föreslagna exploatering inte väntas överskrida aktuella riktvärden för ljudskyddad sida.

Förorenad mark

Kompletterande PM har tagits fram med syftet att presentera analysresultaten från markundersökningen tillsammans med Naturvårdsverkets uppdaterade generella riktvärden, samt att presentera förslag på riskreducerande åtgärder med avseende på förorenad mark.

Natur och artskydd

Kommunen håller med Länsstyrelsen om att exploateringen bör ske på ett sådant sätt att djur och natur påverkas i så liten utsträckning som möjligt. Vilken tid på året som utbyggnad får sker är dock inget som regleras i detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattning

Naturvårdsverket har tagit fram en "Handbok för tillämpningen av bestämmelserna i 11 kapitlet - Markavvattning och rensning". I förtydligandet till handboken anger Naturvårdsverket att för att en vall som byggs för att skydda mot översvämning ska vara en markavvattningsåtgärd behöver den vara placerad inom ett vattenområde och skydda mot vatten som förekommer inom vattenområdet. Det kan röra sig om mark som regelbundet översvämmas på grund av variationer i vattennivå i närliggande vattendrag och sjöar eller mark som behöver skydd mot en konstant hög vattennivå. Det översvämningsskydd som föreslås i planen är placerat på befintlig kaj ett par meter från vattenområdet. Vallen syftar till att skydda området från översvämningar vid framtida extrema högvatten. Området översvämmas inte regelbundet och syftet med vallen är inte att skydda området mot en konstant hög vattennivå. Området innanför vallen är dessutom asfalterat och har inga biologiska värden knutna till det närliggande vattenområdet. Det föreslagna översvämningsskyddet är därmed inte att betrakta som en markavvattningsåtgärd.

Den nuvarande kajen på hamnplan ligger i nivå med 100-årsnivån i dagens klimat enligt Stigande vatten, faktablad – kusten, mätstation Göteborg/Torshamn. Hamnplan bedöms därmed inte utgöra vattenområde enligt MB 11 kap 2 §.

Grundvatten

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Vattenverksamhet, 11 kap MB med information om att underjordiska parkeringsgarage kan innebära bortledning av grundvatten och därmed innebära vattenverksamhet.

Rättelse Behovsbedömning

Behovsbedömning

Kommunen har reviderat sin behovsbedömning och samrått denna på nytt med Länsstyrelsen. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens uppfattning.

Trafikverket

Ärende

Trafikverket har av Öckerö kommun fått ovan rubricerade ärende för samråd. Planförslaget syftar till att utveckla befintligt centrum med handel, service, restauranger, kontor, samlingslokaler etc, samt bostäder, hotell och förskola på och i anslutning till hamnplan. Förslaget ger sammantaget möjlighet till ca 350 nya bostäder, 10 000 m² centrum varav 5 500 m² bedöms lämpa sig för handel.

Synpunkter

Väg 155 är upptagsväg för genererad biltrafik från Öckerö kommun. Trafikverket är väghållare för väg 155.

I början av 2015 bedömde Trafikverket att kapaciteten på väg 155 överskrids under eftermiddagen och var nära kapacitetstaket på förmiddagen. Bristerna i framkomlighet skapar restidsosäkerheter för busstrafiken och leder framförallt till bristande trafiksäkerhet och försämrade tillgänglighet men bidrar även till bullerstörningar och sämre luftmiljö.

Trafikverket anser (se bifogat ställningstagande TRV 2015/26052) att det utifrån rådande trafiksituation är olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till trafikalkstring på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten.

Från denna detaljplan bedömer kommunen att det alstras 10-16 fordon/h under maxtrafik på väg 155. Med hänvisning till ovanstående synpunkter och framtagna ställningstagande anser Trafikverket att det i nuläget inte är lämpligt att anta planförslaget.

Framtida arbete

Detta är en viktig mellankommunal fråga och det är Öckerö kommun och Göteborgs Stad som är ansvariga för att finna lösningar och förslag på åtgärder för att stråket längs väg 155 Gossbydal – Öckerö ska kunna fortsätta utvecklas. Trafikverket har tagit del av ett beslut från Göteborgsregionens kommunalförbund att de ska utföra en åtgärdsvalstudie för att lösa trafiksituationen på väg 155. En ny bedömning av ytterligare bebyggelse kommer bli aktuell i framtiden. I nuläget

är det dock inte lämpligt att anta planförslaget. Trafikverket rekommenderar att man väntar till åtgärdsvalsstudien är klar innan man går vidare med planförslaget.

Kommentar

Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att bristerna i framkomlighet på det statliga vägnätet var problematiska år 2015 då kapacitetsbedömningen genomfördes. Kommunen ser det som olyckligt att Trafikverket valde att skjuta på projekteringen av busskörfältet Lilla Varholmen – Gossbydal på framtiden.

Sedan Trafikverkets ställningstagande år 2015 har ytterligare en vägfärja satts in under högtimman på Hönöleden. Kommunen upplever att kösituationen på väg 155 har förbättrats avsevärt med denna åtgärd och delar därför inte Trafikverkets uppfattning om att framkomligheten behöver förbättras innan ett genomförande av aktuellt planförslag. Kommunen är medveten om att färjan endast är en extraresurs och att denna kan flyttas om behov uppkommer på någon av Trafikverkets andra färjeleder. Kommunen vill därför uppmärksamma väghållaren på den förbättringspotential som ett införande av ytterligare en permanent vägfärja skulle kunna innebära för väg 155.

Kommunen har tagit fram en trafikutredning i samband med planarbetet. Utredningen visar hur trafiken från planområdet kan minimeras, samt att andelen ökad trafik som planförslaget kan antas medföra varken påverkar bullernivåer, luftkvaliteten eller tillgänglighet för väg 155 negativt (se bifogad trafikutredning). Öckerö kommun har svårt att se att trafiksäkerheten blir lidande till följd av planens genomförande, förutsatt att samtliga resenärer följer angivna trafikföreskrifter.

Kommunen gör bedömningen att det presenterade förslaget har behandlat trafikfrågan på den nivå som är möjlig inom ramen för detaljplanen.

Framtida arbete

Trafikverket har fått i uppdrag att ta fram en ny ÅVS (åtgärdsvalsstudie) för väg 155. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda (Amhult) och Öckerö. Studien ska kunna visa på och beskriva effekterna, måluppfyllelsen och genomförbarheten för alternativa och långsiktiga lösningar. Projektgruppens primära intressenter är VGR, GR, Trafikverket, Öckerö kommun och Göteborgs stad. Kommunen är representerad i den arbetsgrupp som bildats för projektet och kommer även fortsättningsvis att delta i arbetet. Arbetet väntas pågå under år 2018 och 2019.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

Bakgrund

Statens geotekniska institut, SGI, har av Öckerö kommun erhållit rubricerat plan med begäran om ytt-rande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som t.ex. risker för naturolyckor som omfattar ras, skred och erosion. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inkl. markradon.

Detaljplanens syfte är utveckla och stärka befintligt centrum på Öckerö. Planförslaget ger möjlighet att bygga handel, service, kontor, samlingslokaler, hotell och andra verksamheter samt bostäder och förskola på och i anslutning till hamnplanen. Planförslaget ger även möjlighet att bygga bostäder på Skärhamnsås, ett höjdparti väster om Hönövägen.

Underlag

- Planbeskrivning samt plankarta daterade 2017-03-07.
- Geotekniskt PM, översiktlig geoteknisk utredning inför byggnation av Öckerö centrum, upprättad av SIGMA Civil, daterad 2016-05-24, med projektnummer 97307.
- Markteknisk undersökningsrapport, översiktlig geoteknisk utredning inför byggnation av Öckerö centrum, upprättad av SIGMA Civil, daterad 2016-05-23, med projektnummer 97307.
- Detaljplan Öckerö centrum, Bergteknisk utredning och markradonundersökning, upprättad av Bergab, daterad 2016-02-17, med uppdragsnummer UG16020.

SGI:s synpunkter

Den geotekniska undersökningen är utförd för att klargöra de geotekniska förutsättningarna för de blivande byggnaderna i det norra området och för vägen i det södra området och är inte utförd för att bedöma stabiliteten för planområdet som helhet, vilket SGI anser är en brist. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet för hela planområdet samt för de förhållanden som planen medger. SGI önskar en bedömning av stabiliteten för området som helhet.

Det anges att kontroll av vägens stabilitet ska utföras vid projektering. SGI menar att om planområdet kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras och förhållanden klarläggas i arbetet med detaljplanen och kan inte förskjutas till senare skeden. Framkommer det efter utredning att det krävs åtgärder eller restriktion för att marken ska anses lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Befintlig kajkonstruktion har betydelse för hamnområdets lokala stabilitet och dess status behöver därför bestämmas utifrån de förhållanden som planen medger (planerade översvämningsskydd etc).

SGI ställer sig frågande till den genomgående gata som planeras i anslutning till fastighet 2:911. Denna genomfart bedöms skapa omfattande bergschakt med bergtekniska problem som behöver lösas.

För några av fastigheterna på Skärhamnsås med sluttningar mot omgivande bebyggelse ser vi att det idag finns intentioner i illustrationskartan angående planerad bebyggelse men att plankartan medger bebyggelse relativt nära nuvarande bebyggelse. Omfattande utfyllnader kan skapa förändrade grundvattenförhållanden som i sin tur i sin tur kan negativt påverka omgivande mark och grundläggningar. SGI menar att sådan utfyllnad bör förhindras genom reglering i planen.

SGI delar bedömningen att det instabila partiet för bergskärningen längs Hönovägen behöver åtgärdas för att uppnå en tillfredsställande stabilitet för skärningen. Vi ställer oss dock frågande till om åtgärden, utan att vara införd på plankartan, är tillräckligt säkerställd i planen.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats med en helhetsbedömning för hela planområdet avseende stabilitet. Den bergtekniska utredningen visar att huvuddelen av bergsskärningen utmed Hönovägen är stabil, men att det i den norra delen noterats ett cirka 50 meter långt parti som bedöms som instabilt. Det är inte möjligt att villkora en åtgärd för att säkra det instabila bergpartiet eftersom det ligger inom vägområde på allmän plats. Utan möjlighet att villkora åtgärden riskerar en planbestämmelse att bli verkningslös. Dessutom bör åtgärden utföras minst sju år innan planens genomförandetid går ut. Kommunen bedömer därmed inte att det är vare sig möjligt eller lämpligt att säkerställa åtgärden genom planbestämmelse. Det instabila bergpartiet påverkar inte bebyggelse eller allmän plats inom planområdet utan är en del av ett vägområde som ligger utanför detaljplanen. Kommunen har som väghållare och ansvarig för åtgärden påbörjat processen med att säkerställa finansiering för bultning av det instabila partiet inom det tids spann på sex år som anges i utredningen.

Därutöver visar utredningarna att det inte föreligger någon risk för skred, ras eller erosion inom planområdet, vilket innebär att varken åtgärder eller restriktioner krävs för ett genomförande av förslaget.

I den geotekniska utredningen som är framtagen inför samråd ges rekommendationer om att stabilitetskontroll bör ske för vägbankens lokala stabilitet i planområdets södra del. Enligt aktuellt planförslag byggs istället en

cirkulationsplats i höjd med infarten till Lammholmsvägen. Det innebär att det inte behöver anläggas någon ny väg i planområdet södra del och det är därför inte heller aktuellt att genomföra någon kontroll av vägens stabilitet.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med uppgifter gällande framtida exploaterings påverkan på befintlig kajkonstruktion.

Möjligheten för genomgående gata i anslutning till fastigheten Öckerö 2:911 i planområdets västra del har tagits bort inför granskning och ersatts med två vändplaner. Därmed skapas inte någon omfattande bergschakt i planområdets västra del.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-03-07) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra de fastighetsbildningsåtgärder och de för rättningar för bildande och omprövning av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som beskrivs i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

I plankartan är två g-områden utlagda för gemensamhetsanläggning för bil- och cykelpool. En preliminär bedömning är att en sådan gemensamhetsanläggning troligtvis inte kan inrättas. Cyklar och bilar i sig kan knappast betraktas som anläggningstillgång och hur tillgången till fordon ska organiseras kan inte regleras med stöd av Anläggningslagen. Det är även tveksamt om väsentlighets- och båtnadsvillkoren enligt 5-6 §§ Anläggningslagen kan uppfyllas för en sådan gemensamhetsanläggning. Om väsentlighetsvillkoret inte kan uppfyllas går det inte att tvinga med någon fastighet i en sådan anläggning. Om båtnadsvillkoret inte kan uppfyllas får inte gemensamhetsanläggningen komma till stånd. I så fall skulle g-områdena bara vara ett hinder för ett utnyttjande av marken. Om båtnadsvillkoret kan uppfyllas finns inget krav på g-område för att kunna inrätta anläggningen. Lantmäteriet föreslår därför att det inte läggs ut något g-område för det avsedda ändamålet. Det vore dock lämpligt att inrätta gemensamhetsanläggning för parkering. Fordon för det avsedda ändamålet borde då kunna stå på den gemensamma parkeringsytan.

Upphävande av strandskydd

Eftersom inte hela planområdet ligger inom 100 m från strandlinjen kommer inte hela planområdet att beröras av planbestämmelsen "Strandskyddet är upphävt". Borde inte endast de områden som är aktuella för upphävandet markeras i plankartan?

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna. Den bör istället formuleras "Marken får inte förses med byggnad".
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser.

Nybyggnadsförbud

Inom planområdet gäller ett nybyggnadsförbud enligt 110 § Byggnadslagen. Borde inte förbudet behandlas under tidigare ställningstaganden?

Inlösen av allmän plats

Även fast avsikten är att överföringen av allmän platsmark till kommunens fastighet ska ske med hjälp av överenskommelser om fastighetsreglering bör skrivningen ang. inlösen av allmän plats förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Även principerna för ersättning kopplat till detta bör redovisas.

Ersättning för minskande av ga

Gemensamhetsanläggningen Öckerö ga:3 omfattar bl.a. del av planområdet. I planbeskrivningen nämns att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas. Det nämns dock inget om de ersättningsregler som numera gäller enligt 40 a § Anläggningslagen när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I planbeskrivningen finns en bra fastighetskonsekvensbeskrivning. För att förtydliga konsekvenserna ytterligare kan beskrivningen av åtgärderna t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar redovisas, med plankartan som bakgrund.

Villkor för att bevilja bygglov

På sid. 60 i planbeskrivningen står att slutbesked i bygglov inte ska meddelas förrän lantmäteriatgärder har vunnit laga kraft. Någon sådan bestämmelse finns inte bland planbestämmelserna. Villkoren i en sådan bestämmelse skulle inte heller vara tillåtna enligt 4 kap. 14 § PBL. Formuleringen bör därför tas bort ur planbeskrivningen.

Kommentar

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Yta för gemensamhetsanläggning för parkering har införts på plankartan. Inom ytan avses parkering ske av fordon som ingår i bil- och cykelpool.

Upphävande av strandskydd

Administrativ gräns som redovisar strandskyddet utbredning har införts på plankartan. Inom detta område föreslås strandskyddet att upphävas.

Plankarta följer inte Boverkets rekommendationer

Plankartan är justerad enligt förslag från Lantmäteriet.

Nybyggnadsförbud

Planbeskrivningen är justerad utifrån Boverkets rekommendationer.

Inlösen av allmän plats

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

Ersättning för minskande av GA

Ingen ersättning ska ske inom ramen för omprövning av ga:3. Ga:3 består enbart av kommunägda fastigheter.

Fastighetsbeskrivning

Kommunen bedömer att konsekvenserna för fastigheterna redovisas på ett tydligt sätt.

Villkor för beviljat bygglov

Formuleringen har tagits bort från genomförandebeskrivningen.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tagit del av samrådshandlingar angående Öckerö Nya Centrum och har följande kommentar:

Av handlingarna framgår att inledande mätningar har gjorts av verksamhetsbullen men att det ännu inte finns någon färdig bullerutredning. Varvets tillstånd

bör inte riskeras av att bostäder byggs på platser där bullernivån kan överskrida gällande gränsvärden.

Kommentar

Inför granskning har långtidsmätningar av industribuller genomförts på hamnplanen. Mätningarna visar att planerad bebyggelse kan uppföras, förutsatt att bebyggelsen har en ljuddämpad sida. Beräkningarna utgår ifrån Boverkets rekommenderade riktvärden, vilket innebär att så länge varvets verksamhet inte överskrider värdena påverkas inte heller verksamheten av planerad byggnation. Varvet behöver redan idag förhålla sig till angivna värden och får med andra ord inga förändrade förutsättningar i och med ett genomförande av planen.

Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår att yttra sig i rubricerande ärende.

Kommentar

Noterat.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Noterat.

Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen

MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

Kommentar

Noterat.

Göteborgsregionens kommunalförbund

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har från Öckerö kommun fått Detaljplan för Öckerö nya centrum, daterad 2017-03-07, på remiss. Detaljplanen kommer inte tas upp till politisk behandling. Från kansliet vill vi framföra följande synpunkter.

Planens syfte, att stärka och utveckla befintligt centrum, ligger i linje med intentionerna i GR:s mål- och strategidokument Hållbar tillväxt. GR ser att Öckerös roll i regionen i fråga om att utveckla kustzonens större orter är viktig. Att förtäta och utveckla Öckerö centrum med fler bostäder, arbetsplatser och utökad service i anslutning till befintlig bebyggelse är positivt för regionens utveckling.

Det hade varit önskvärt om planförslaget haft en tydligare skrivning om Öckerö centrum som en del i den regionala strukturen och utvecklingen. GR har tidigare lämnat synpunkter på förslag till ny översiktsplan för Öckerö i vilken det framkommer att Hönö Klåva utgör handelscentrum medan Öckerö centrum har karaktären av administrativt centrum. I planförslaget framgår inte tydligt hur det nya centrumets roll i regionen, och i relation till Hönö Klåva, kommer att se ut framöver.

Kommunens önskan om en utveckling med ökad förtätning, fler bostäder och ökat antal invånare påverkar trafikstrukturen. Det leder bl a till ökat tryck på den redan idag hårt belastade väg 155. GR anser det angeläget att finna en långsiktig hållbar lösning på trafiksituationen som gynnar utvecklingen i regionen. GR stödjer kommunen i arbetet med att ändra resvanor och minska biltrafiken till förmån för kollektivtrafik, gång och cykel.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande Öckerö centrumets del i den kommunala och regionala strukturen och utvecklingen.

Se rubriken Planförslaget - Centrumutveckling. För resonemang gällande exploateringens påverkan på väg 155, se kommentar till Länsstyrelsen och Trafikverket.

Göteborgs stad

Vi har fått förslaget till detaljplan för Öckerös nya centrum på samråd. Vi har beslutat oss för att inte yttra oss från stadsbyggnadskontoret i Göteborg. Vi har nyligen lämnat synpunkter på samrådsförslaget till ny översiktsplan för Öckerö kommun och bedömer att det yttrandet gäller även detaljplaner.

Kommentar

Noterat.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Bygg- och miljönämnden

Begränsning bruttoarea

I praktiken extremt tidskrävande och svårt att handlägga vid bygglovsärenden då planbestämmelser bygger på bruttoarea. Tex. trapphus, samtliga areor med en takhöjd under 1,9 meter, ljusgårdar, altaner, skärmtak exkluderas vilket innebär att byggnadsarean i stort sett kan bli 100% av fastighetsarea. Gällande granskning vid bygglovsärenden betyder bestämmelsen bruttoarea följande, tex. två flerfamiljshus är uppförda på fastigheten, det söks för ytterligare ett. Handläggningen innebär då att det två befintliga byggnaderna även de måste granskas våningsplan för våningsplanplan för att kunna avgöra huruvida byggrätten överstrids eller ej. Det medför att samtliga byggnader på en fastighet måste granskas i detalj vid varje enskilt bygglovsärende på fastigheten. Antalet kvm bör absolut anges i Byggnadsarea.

Nockhöjder

En tydlig och bra bestämmelse, lättgranskad.

Utformning (f)

F3 , 0 grader kan innebära riskkonstruktion. För övrigt gällande utformning efterfrågas gestaltningsprogram.

Avstånd tomtgräns

Minsta avstånd bör anges där det inte är prickat om ej generella regler ska inträda.

Garagenerfarter

Garagenerfarter bör hänvisas till områden där de är lämpliga. Som planen är utformad skulle "torget", i området som i dag är Öckerö hamnplan, kunna fyllas av garagenerfarter. Vilket kan leda till hög trafikbelastning på torgytan.

Dagvatten

I första hand bör man sträva efter att förhindra uppkomsten av dagvatten som behöver avledas t.ex. försöka spara de sänkor och småvatten som finns för att dessa ska kunna ta hand om/buffra dagvatten. Enligt planen sparas de högsta punkterna som hållmarker och natur mellan husen.

Oljeavskiljare för rening av dagvattnet måste placeras så att den inte översvämmas vid stigande vatten.

Strandskydd

Osäkert att särskilda skälet "angeläget allmänt intresse" håller. Tänkt placering av rondell/tillfart påverkar troligtvis även växt- och djurlivet negativt vid våtmarken/strandängen som har naturklass 2.

Förskolan

Normalt anser vi att förskola kan gå under planbeteckning C, dock inte när det uttryckligen står förskola under en specifik beteckning.

Någon uppskattning/beräkning av storlek på förskolan är inte gjord. Är placeringen lämplig och är planerad lektyta utomhus tillräcklig?

Naturvård

Strandängarna med naturklass 2 försvinner delvis vid anläggning av rondell/tillfartsväg. Kompletterande inventering kommer att göras men samtidigt sägs det i planen att något annat läge för tillfartsväg inte är möjligt. Värdefulla objekt i form av värdefulla ädellövträd försvinner också om planen genomförs. Kompensationsåtgärder istället?

Parkeringar

Parkeringsnorm nämns för bilar. Parkeringsnorm för cyklar används inte vilket bör göras. Krav på parkeringstal för cykel per lägenhet, affärsyta m.m. bör finnas i planen. I planen är endast en mindre cykelparkering markerad i anslutning till busshållplatsen. Cykelparkeringar bör finnas nära affärer och bostäder, närmre än till bilparkeringar. Cykel och gång bör prioriteras i gatumiljön.

Buller

I planen måste hänsyn tas till att Ö-varvet med jämna mellanrum arbetar både på kvällar och helger. Miljöenheten får regelbundet klagomål på Ö-varvets verksamhet då arbete skett på helger. Likaså bör i bullerutredningen även titta på tjutande master från hamnverksamheten. Detta drabbar även fastigheterna på Skärhamnsås. Klagomål förekommer också på detta till miljöenheten. Ytterligare bullerutredningar krävs.

Planen innebär ökad trafik vilket även de befintliga bostäderna drabbas av. Kommunen bör ha en plan för hur skyddsåtgärder för redan befintliga fastigheter ska hanteras.

Återvinningsstationer

I planbeskrivningen hänvisar man till återvinningsstationen vid Öckerö färjeläge. Denna kommer med fler bostäder i området med största sannolikhet att behöva byggas ut även om det planeras för en mindre ÅVS på Skärhamnsås inom planen. Åtminstone om man i de nya lägenheterna inte erbjuder hushållsnära sortering.

Miljömål

Att säga att miljömålet ”Konsumtion och avfall” inte är relevant för en plan innefattande handel, service, kontor och bostäder är märkligt. Det går genom bra planering att styra mot ett samhälle där konsumtion och likaså avfall kan minskas.

Förorenad mark

Miljöenheten ser att det kan bli ett problem vid sanering av bl.a. hamnplanen då hamnens mark inte innefattas av planen. Marken som ägs av hamnföreningen som ligger mot vattnet behöver också provtas och eventuellt saneras om byggnation ska ske på hamnplan.

Övriga reflektioner

En möjlig konsekvens av att man i planbeskrivningen skriver ut att takbeläggning skall vara matt kan komma att bli att både solpaneler och gröna tak ej kommer vara tillåtna.

Kommentar

Begränsning bruttoarea

Reglering med bruttoarea (BTA) kvarstår. Vid reglering av flerbostadsbebyggelse anges ofta utnyttjandegraden i största bruttoarea per angivet område medan enbostadsbebyggelse ofta anges som största byggnadsarea per fastighet eller tomt. Vid reglering med byggnadsarea skulle bebyggelsen kunna placeras på ett sätt som möjliggör för betydligt större byggnader än vad som redovisats, då delar av planområdet har stora topografiska skillnader. Planförfattaren har därför ansett det vara lämpligt att reglera med bruttoarea.

Utformning

Reglering av minsta tillåtna taklutning justeras från 0 grader till 3 grader för alla byggrätter, dock undantaget den byggrätt som planeras för parkeringsgarage. Till planhandlingen biläggs gestaltungsprinciper för området.

Avstånd tomtgräns

Prickmark är infört där det har ansetts lämpligt att reglera avståndet till befintligt och/eller framtida bebyggelse. I övrigt regleras avstånd till omkringliggande bebyggelse i BBR (Boverkets byggregler), vilka efterföljs vid bygglousgivning.

Garagenerfarter

Anläggning av garagedfarter är både mycket kostsamt och tar mycket plats i anspråk. Det är därför inte troligt att fler ner-/uppfarter än nödvändigt uppförs. Ett underjordiskt parkeringsgarage under hamnplanen

föreslogs i samrådsförslaget, men parkeringslösningen har setts över och den underjordiska byggrätten för parkering har tagit bort inför granskningen. Utfartsförbud regleras på plankartan på de sträckor som en utfart kan anses olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Dagvatten

Byggrätterna är förhållandevis flexibla, vilket innebär att bebyggelsen kan uppföras där det ur topografisk synpunkt är mest fördelaktigt. Det innebär således att så mycket av berget som möjligt kan sparas.

Oljeavskiljarens placering regleras inte i plan, utan kan bevakas vid bygglovsgivning.

Strandskydd

Länsstyrelsen har enligt sitt samrådsyttrande inte en annan uppfattning än kommunen vad det gäller tillämpbara särskilda skäl för upphävande av strandskyddet.

En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts för området kring framtida cirkulationsplats. Enligt inventeringsrapporten beskrivs området vara av naturvärdesklass 3. Anledningen till varför klassningen nu är lägre än den som beskrivs i kommunens övergripande Naturvårdplan är följande;

”Vid översiktlig klassning på kommunnivå kommer objekt som tilldelas en viss klass också att innehålla miljöer med högre respektive lägre naturvärden jämfört med klassningen för hela objektet. Naturvärdet inom ett avgränsat objekt på översiktlig nivå kan därför variera och den klass som objektet tilldelats är en samlad bedömning av den yta som objektet avser.”

Förskolan

Regleringen av användningar föranleds alltid av en lämplighetsbedömning utifrån lokalisering. Placering av förskola i båken bedöms som lämplig, då det bland annat finns goda möjligheter för lekyta utomhus, både i direkt anslutning till byggnaden och inom allmän plats NATUR, strax sydväst om byggrätten. Även inom byggrätten sydväst om båken möjliggörs för användningen förskola. På plankartan reserveras ett område för lekyta utomhus vid en utbyggnad av eventuell förskola. Baserat på uppgifter från Boverket gällande friyta för lek och utevistelsen visar beräkningar att det sammantaget finns väl tilltagna ytor för förskolornas utemiljöer.

Naturvård

För kommentar angående område vid framtida cirkulationsplats, se rubriken ”Strandskydd” ovan. Ett av projektets syfte är att tillskapa en trivsamt miljö för boende och besökare, vilket bland annat inkluderar komplettering av vegetation till området. Var och vilken typ av grönska som tillförs

området är dock inget som regleras i detaljplanen.

Parkeringar

Kommunens parkeringsnorm anger inte något riktvärde för cyklar, vilket är anledningen till varför det inte fanns något resonemang kring krav eller avsteg i planbeskrivningen vid samrådet. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar själv för hur, var och i vilken utsträckning som cykelparkeringar anordnas. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om behovet av cykelparkeringar, samt p-tal som föreslås vara vägledande vid planens genomförande.

Buller

Komplettering av industribullerutredning är genomförd inför granskning. Utredningen förutsätter att befintlig verksamhet och omkringliggande småbåtsverksamhet inte överskrider de riktvärden som Boverket anger som vägledande vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder vid industri och annat verksamhetsbuller. I bifogad bullerutredning redovisas hur befintlig bebyggelse påverkas ut bullerhänseende vid ett genomförande av planförslaget.

Återvinningsstationer

Befintlig återvinningsstation vid Öckerö färjeläge kan utökas något. Yta för ny återvinningsstation avsatt i planen.

Miljömål

Planbeskrivningen kompletteras med avstämning mot miljömålet "Konsumtion och avfall".

Förorenad mark

Utifrån resultaten av genomförda markundersökningar bedöms behov av riskreducerande åtgärder föreligga vid den framtida exploateringen av området för bostadsändamål. Som åtgärd kan schaktsanering utföras i samband med exploateringsentreprenaden. Innan eller under utförandet av saneringen kan kompletterande prover tas på fyllnadsmassorna för att säkerställa klassificeringen och därmed den vidare hanteringen. Eventuell sanering sker inom planområdet och mark tillhörande Hamnföreningen bedöms inte påverkas av schaktarbetena.

Övriga reflektioner

Planbestämmelsen justeras och friskriver solpaneler och sedumtak.

VA-enheten

Förutsättningar

I den norra delen av planen hanteras även spill- och dagvatten från området norr och väster om planområdet samt avloppsvatten från Knippla och Hälsö.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen skall uppfylla kriterier ställda av Miljö- och Hälsoskydd.

- I det tilltänkta dagvattenmagasinet ligger idag befintliga ledningar. Hur tas dessa om hand?
- Var finns i planen yta reserverad för teknikutrymmen för privat respektive allmän oljeavskiljning samt pumpstation för dagvattnet för detta magasin?
- Va-enheten har idag ett u-område reserverat i planen över den idag bebyggda p-ytan där ledningar finns belagda. Hur hanteras dessa? Viktigt att få med att eventuell omläggning av dessa ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

Spillvatten

Med hänsyn taget till den planerade bebyggelsen måste man säkerställa att spillvattenflödet kan omhändertas. Redan idag arbetar va-enheten aktivt med att få bort ovidkommande vatten genom vår Saneringsplan. Den tillkommande bebyggelsen bidrar med så stor spillvattenmängd att reningsverket på Pinan inte har tillräcklig kapacitet. En särskild utredning måste klargöra detta. Innan detta arbete gjorts kan ytterligare abonnenter inte koppla in sig.

Insatser för erforderlig rening vid Pinans avloppsreningsverk måste utföras och säkerställas mot tillsynsmyndighet, Länsstyrelsen, och ekonomiskt mot kommunen. Ett bostadsförsörjningsprogram med tidplan vore önskvärt att ta fram så att va-enheten kan planera och dimensionera rätt inför framtiden.

Ekonomi/Tillstånd

Va-enheten har vid ett flertal tidigare tillfällen poängterat vikten av en kostnadsberäkning/kalkyl för denna exploatering. Denna kostnadsberäkning har inte tagits fram och det är viktigt att se vad för samhällseliga investeringar som behövs och för att tydliggöra vilka kostnader det innebär. Det är en förutsättning att inte äventyra det tillstånd vi fått vid prövning hos Länsstyrelsen för rening av spillvattenhantering vid Pinans reningsverk. Va-enheten anser att den gjorda va-utredningen behöver kompletteras (*se bifogad bilaga*).

Kommentar

Dagvatten

Befintliga ledningar som idag ligger över föreslagna byggrätter flyttas i samband med exploatering och förläggs i allmän plats GATA. Precis dragning bestäms vid projektering. Kostnader för omläggning av ledningar till följd av utbyggnad regleras i exploateringsavtal.

Yta för dagvattenutlopp inkl. pumpstation för system som betjänar högre belägna delar av dagvattensystemet reserveras vid hamnplans sydöstra del. Allmän oljeavskiljare kan placeras i allmän plats, alternativt inom E-område. Golvbrunnar undviks normalt i garage men om sådana uppförs kan behov av lokala oljeavskiljare uppstå. Lokala oljeavskiljare placeras inom kvartersmark.

Spillvatten

En kommunövergripande kapacitetsberäkning är beställd av VA-enheten och beräknas vara klar under sommaren 2018. Kommunstyrelsen har den 17 april 2018 (§ 91) tagit ett inriktningsbeslut gällande utbyggnad av ett reningsverk inom kommunen.

Ett bostadsförsörjningsprogram daterat 2015-06-11 finns framtaget och innehåller bland annat uppgifter kring aktuell exploatering.

Ekonomi/tillstånd

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut vid anslutningstillfället enligt gällande taxa eller genom avtal. VA-enheten har sedan samrådet beställt en kostnadskalkyl.

Va-utredningen har kompletteras inför granskning.

Gatuenheten

Ytterligare utredning är önskvärt för att visa hur motorfordonstrafik till och från boende och verksamheter på Stranden/hamnen och den del av torget som gränsar till Stranden, ska hanteras. Lämpligheten i infart/utfart vid Hönövägen till föreslagna GATA söder om torget kan ifrågasättas, med hänvisning till trafiksäkerhet, trafikmängd och hastighet på Hönövägen.

Utrymme för cykelbana upp till Skärhamnsås saknas i planförslaget. Det är inte i linje med målet i trafikstrategin att människan ska sättas i centrum, vilket innebär att planering för bil ska ske med hänsyn till människan och att gående och cyklister ska prioriteras.

I Öckerö kommuns trafikstrategi ingår att utveckla attraktiva centrum som noder i kollektivtrafiken. I samband med utveckling av en kollektivtrafiknod bör förutsättningarna för anläggande av pendelparkering diskuteras. Öckerö hamn som en

eventuell framtida målpunkt för färjetrafik är också en aspekt som kan vara av intresse att förhålla sig till inom detaljplaneområdet.

Att cykelparkering nära kollektivtrafiken arbetats in i förslaget ses som positivt. Önskvärt är dock en närmare beskrivning av hur många p-platser för cykel ytan kan medge. Storleken på sådana ytor bör möjliggöra en utveckling mot ett större användande av cykel som färdmedel. Att säkerställa god tillgänglighet, trygghet och trivsel för gående och cyklister är en viktig del i trafikstrategin. Arbetet för att skapa ett hållbart trafiksystem ska vara långsiktigt.

Kommentar

Ytterligare utredning har genomförts gällande framtida trafikflöden kring Stranden och hamnplanen. In- och utfart söder om planerat torg har särskilt studerats inför granskning och trafikförslaget har stämts av med gatuenheten.

Vägen upp till Skärhamnsås har utformats så att separat gång- och cykelbana möjliggörs. Gång- och cykelbanan kan antingen tillskapas utmed samma vägdragning som körbanan för bilar, alternativt gå parallellt med Hönövägen för att sedan vika av mellan två av byggrätterna.

Då syftet med detaljplanen är att tillskapa ett trivsamt centrum för kommunmedborgaren är det viktigt att parkeringsgarage och stora öppna markparkeringsplatser inte dominerar området. I samrådet föreslogs att parkering skulle ske i underjordiskt parkeringsgarage under hamnplanen. Parkeringsfrågan har sett över inför granskning och planförslaget har reviderats. I granskningsförslaget föreslås istället att merparten av parkeringsplatserna för bil inrättas i ett parkeringsgarage i planområdets nordöstra del. Att tillskapa ett stort antal parkeringsplatser, utöver de platser som exploateringen kväver, bedöms inte som aktuellt.

Kommunikationer till och från Öckerööarna anses vara av strategisk art och hanteras därför inte på detaljplanenivå. En detaljplan kan endast reglera det som finns inom dess eget planområde. Då aktuell detaljplan inte inkluderar något vattenområde beaktas inte framtida kommunikationer till hamnplanen via vattnet. Planförslaget påverkar dock inte möjligheterna för ökade kommunikationer med båt negativt.

Yta för allmän plats VÄG är väl tilltagen kring de områden som väntas fungera som kollektivtrafiknod. Då kommunen är huvudman för allmän plats är det också upp till kommunen hur och i vilken utsträckning som cykelparkeringsplatser anordnas. Illustrationsmaterialet anger 100 cykelparkeringsplatser på och i närheten av hamnplanen, vilket är i enlighet med de siffror som anges i framtagna cykelparkeringsutredningar.

Barn- och utbildningsnämnden

Förvaltningen har ombetts att inkomma med synpunkter på detaljplan över Öckerö Nya Centrum. Planen ger en ny bild av hur befolkning och bebyggelse kan komma att utvecklas på Öckerö. Sammantaget ger det en bild av att invånarantalet kan komma att växa mer än vad som varit känt när Barn- och utbildningsnämnden genomfört tidigare lokalbehovsutredningar; Hållbart Lärande 2009 och Framtida Skollokaler 2012.

Nämnden har att rätta sig efter Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. För att försäkra oss om att friytan för barn och unga inte skall minska i samband med utbyggnad av bostäder behöver nämnden bevaka beslut om planer och bygglov. Kommunal tomt och tomt som ägs av kommunens fastighetsbolag i anslutning till förskolor och skolor bör skyddas för att säkra ett framtida behov av skolhus och skolgård för barn och unga. Brattebergsskolan har en väl tilltagen tomt och förvaltningen gör bedömningen att den kommer att räcka till inom ramen för Boverkets allmänna råd för utbyggnad enligt detaljplan för Öckerö Nya Centrum.

Ärende

Genomförs planen innebär det med stor sannolikhet att Brattebergsskolan behöver byggas till. Redan i ett tidigt skede av projekt Framtida skollokaler avsattes mark inom byggrätt på Brattebergstomten för framtida utbyggnadsbehov. Inom detaljplan för Öckerö Nya Centrum anges möjlighet för skola eller förskola.

Kommentar

Noterat.

Socialnämnden

En expansion inom kommunen förutsätter hänsyn till förmågan att genomföra räddningsinsatser. Socialnämnden vill framhålla vikten av två utfartsvägar ifrån Räddningstjänsten, där framkomlighet för räddningsinsats ska tillgodoses även via hamnen som ett alternativ till om utfart via Lammholmsvägen blir blockerad. Räddningstjänstens stegar kan heller inte räknas som alternativ utrymningsväg vid projektering av fastigheterna.

För äldre och personer med funktionsnedsättning är det viktigt att utbudet av tillgängliga bostäder ökar och att alternativa upplåtelseformer finns. Socialnämnden vill framhålla vikten av anpassade bostäder med möjlighet till service och omsorg, inför kommande behov.

Kommentar

En andra utfart förbi fastigheterna Öckerö 2:209 och Öckerö 2:778 säkerställs genom allmän plats GATA. Utrymningsaspekter för respektive byggnad ses över inför bygglov. Att räddningstjänstens stegar inte kan räknas som en alternativ utrymningsväg vid projektering noteras.

Inom flertalet av planens byggrätter föreslås användningen bostäder (B). Inom denna användning medges olika former av boende av varaktig karaktär. Utöver vanliga bostäder kan således även andra typer av kategoribostäder uppföras, såsom exempelvis seniorbostäder, gruppboende och i viss utsträckning även vårdboende, beroende på hur stort vårdinslaget är och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha.

För att säkerställa att vårdboende kan uppföras, oberoende av vårdbehovet, införs användningen vård (D) för en byggrätt som ligger i direkt anslutning till Solhöjden.

En detaljplan kan inte reglera upplåtelseform.

Fritid och Kultur

Synpunkter - eller snarare några tankar som väcks vid genomläsning av en fin och spännande detaljplan - avseende samråd Öckerö Nya Centrum:

- Besvärligt med befintlig rondell centralt i Öckerö nya centrum; det känns märkligt att leda in all biltrafik, även de som bara ska passera, i centrum, men rondellen ligger där den ligger och det finns förmodligen inget rimligt alternativ?
- Bra med "omgestaltning" av rondellen och centrum. Önskvärt med ljusreglerade övergångar, alt bro eller gångtunnel som knyter samman byggnation med Närhälsan/familjecentral/bibliotek/kommunhus.
- Säker och väderskyddad busshållplats i centrum med cykelparkering är önskvärd.
- Tag gärna med i förlängningen av centrumtanken: "Styr & Ställ" med cykelparkering på Pinan, Burö, i Klåva och Öckerö centrum.
- Skärhamnsås har alla möjligheter att bli en riktigt fin plats för boende, högt, fritt och kuperat nära centrum.
- Blandningen av bostäder med olika upplåtelseformer är mycket bra.

Kommentar

Det bedöms varken vara praktiskt eller ekonomisk genomförbart att leda om trafiken på ett annat sätt än vad som sker idag. Bro alternativt gångtunnel mellan framtida byggnation och Närhälsan/familjecentralen/biblioteket/kommunhuset anses inte aktuell, då trafikmängderna på Norgårdsvägen inte bedöms öka till den grad att övergång via övergångsställe inte är möjlig ut säkerhetssynpunkt.

Varken ljusreglering av övergångsställe, utförande av busshållplatser eller cykelparkeringar på allmän plats kan regleras i detaljplanen.

Kommunikations- och Utvecklingsenheten

Yttrande

Förslag till detaljplan för "Öckerö nya centrum" uppfyller stora delar av de aspekter som ställs inom säkerhet och trygghet. Detaljplanen har också beaktat många delar utifrån ett folkhälsoperspektiv vilket ses som positivt då säkerhet, trygghet och hälsa är grundläggande för människors välbefinnande. Däremot önskas tydliggörande och beaktande inom några områden som redovisas nedan.

Bostadsförsörjning

Att bygga hyresrätter och bostadsrätter i samma område skapar inkludering och minskar segregation samt ökar trygghet. Att bygga hyresrätter med rimliga hyresavgifter skapar möjlighet till att fler människor oavsett socioekonomisk bakgrund kan bosätta sig i kommunen. Viktigt är att beakta möjligheten för unga och nyanlända familjer att fortsätta leva och bo i Öckerö kommun. Gällande åldersgruppen 65+ är trygghetsboende en bostadsform som skapar socialt sammanhang och kan öka välbefinnandet. Detta kan i sin tur skapa möjlighet för äldre i ensamhushåll att sälja sitt hus och flytta till lägenhet, något som idag är en begränsad möjlighet.

Trygghet

Viktigt att beakta möjligheten att överblicka en gata eller ett bostadsområde ur trygghetssynpunkt. Det är viktigt att husen inte står för tätt och att det finns belysning i området. En annan viktig del är att försöka förlägga bostäder ovanpå affärslokaler då detta skapar ett levande område under hela dygnet och ökar tryggheten.

Trafikmiljö

Öckerö nya centrum ger möjlighet till att utöka kollektivtrafiken och skapa bättre trafikmiljö för gående och cyklister. Vi ser gärna ett förtydligande om

gång- och cykelväg för hela Öckerö nya centrum. Relationen mellan ett ökat antal människor och trafikgenomströmningen bör beaktas. Öckerö nya centrum kommer bidra till att fler människor kommer röra sig i området samtidigt som området delas av en genomfartsled. För att minska hastigheten och öka tillgängligheten för gående kan genomfartsleden under ett avsnitt i centrum förses med trafikljus alternativt gågata.

Friytor och rekreation

Enligt detaljplan har Skärhamnsås inte lyfts fram som ett område för rekreation eller friluftsliv. I och med en ombyggnation kan vi däremot ta vara på naturen och skapa möjlighet till ett nytt rekreativt område som är tillgängligt för alla. Förtydligande om gång- och cykelväg som ökar tillgängligheten för allmänheten upp på Skärhamnsås sammanlänkat med Solhöjden. Studier visar att gemensamma ytor i bostadsområden ökar gemenskapen och tryggheten i områden. Ett förslag är att boende i området på Skärhamnsås ges möjligheten till gemensamma ytor såsom exempelvis odlingslådor, rekreativsytor och pergolor.

Arbetsstillfällen

Öckerö nya centrum kan skapa möjlighet till fler arbetsstillfällen med utveckling av fler butiker och hotellverksamhet i området. Det skapar möjlighet till att fler kommer ut i arbetslivet.

Säkerhet

På Skärhamnsås finns planer på höghus om sex våningar. För att säkerställa evakueringsmöjligheter vid brand föreslås att räddningstjänsten utrustas med en stegbil och att byggnaderna förses med brandtrappor.

Bostäder på ett höjdparti så som Skärhamnsås kan generera utsatthet för kraftiga vindar och bör beaktas för de boendes säkerhet.

Förtydligande om dimensionering av dagvattenledningar gällande kraftiga nederbördsmängder önskas.

Förtydligande gällande placering av översvämningsskyddet i form av barriär/kajkant i relation till övriga hamnområdet.

Kommentar

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör olika typer av boendeformer, såsom exempelvis trygghetsboende. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform.

Trygghet

Föreslagna byggrätter har bland annat placerats utifrån att framtida bebyggelse ska upplevas trygg och lättorienterad. För att aktuell detaljplan ska vara gångbar över tid behöver denna vara flexibel, vilket innebär att flertalet byggrätter har mer än en tillåten användning. Planen möjliggör således exempelvis att bostäder förläggs ovanpå affärslokaler.

Trafikmiljö

Gång- och cykelbanor genom planområdet har särskilt studerats inför granskning och vägbredder har justerats i plankartan, för att säkerställa att önskat utrymme möjliggörs inom allmän plats VÄG. Då Hönö-/Hälsövägen är en av kommunen mest trafikerade vägar anses det inte vara lämpligt att införa trafikljus eller göra om vägen till gågata, eftersom det skulle stoppa upp trafikflödet. Hastigheten genom centrum kan istället sänkas genom exempelvis varierande markbeläggning eller annan typ av hastighetsdämpande utformning. Sådan typ av utformning regleras dock inte i detaljplan.

Friytor och rekreation

Stora delar av området uppe på Skärhamnsås får användningen allmän plats NATUR i planförslaget. Det innebär att allmänheten har full tillgång till dessa områden. Vägen upp till Skärhamnsås har utformats så att separat gång- och cykelbana möjliggörs. Gång- och cykelbanan kan antingen tillskapas utmed samma vägdragnings som körbanan för bilar, alternativt gå parallellt med Hönövägen för att sedan vika av mellan två av byggrätterna. En mindre väg för primärt gående och cyklister möjliggörs mellan Skärhamnsås och Solhöjden. Vägen ska dock också kunna fundera som räddningsväg för exempelvis räddningstjänsten. Gemensamma ytor såsom exempelvis odlingslådor, rekreationsytor och pergolor regleras inte i detaljplanen.

Säkerhet

Skyddsåtgärder för fall och brand regleras i Boverkets byggregler (BBR) och säkerställs vid bygglovsgivning.

För svar gällande dimensionering av dagvattenledningar, se bifogad VA-utredning. Placering av framtida översvämningsskydd finns utpekade på plankartan.

Sakägare

Boende Öckerö 2:219

Undertecknade fastighetsägare till Öckerö 2:219 har starka invändningar mot planförslaget i den del som berör oss. Den tillfartsväg som föreslås till grannfastigheten ligger 2 meter från vårt hus och tar också helt bort parkeringsmöjligheter och vändplats för vår del eftersom gatan löper vidare till grannfastigheten Öckerö 2:815 som också berörs mycket negativt av planförslaget. Vi har samarbetat i utformningen av dessa invändningar.

Vi har i separat skrivelse till kommunstyrelsen begärt att vi får köpa till av kommunens mark så att våra tomter med parkering säkerställs för framtiden. Vi begär i första hand att radhusgrupperna närmast oss utgår helt eller i andra hand att antalet radhus närmast våra tomter minskas från 12 till 7 stycken. Det kan finnas en möjlighet att kompensera detta genom att göra en lång radhusgrupp i nord-sydlig riktning men det förutsätter också en viss förflyttning av vägen som får konsekvenser för övriga hus.

Beträffande vägen 2 m från vårt hus vill vi påpeka att den också kommer att ligga 2 m högre än vår husentré vilket gör att det krävs en stödmur och då kommer man ännu närmare än 2 m? Stödmuren kommer att kräva byggnadslov och vi tror att det finns en regel som säger att om man bygger närmare än 4,5 m från tomtgränsen måste man ha grannens medgivande.

Till saken hör att tillfarten till våra tomter idag sker via en smal men fungerande väg som utgår från parkeringsplatsen vid Solhöjden. Kommunen har enligt avtal från 2006-06-20 rätt att säga upp avtalet om tillfarten men ska då i stället bygga en annan tillfart som förlängning av Solstigen vilket inte skett och heller inte är lämpligt då det är svårt att ta sig fram i den sluttande bergsterrängen. Vi har därför i skrivelsen till kommunstyrelsen begärt att nuvarande tillfart ska vara kvar och anpassas till den nya byggnaden på parkeringsplatsen vilket inte bör vara något problem.

Vi har också synpunkter på att den nya bebyggelsen med 4-6 våningar på berget inte på något sätt harmonierar med den skärgårdsmiljö med stora berghällar som är utmärkande bl.a. för Öckerö. Vi är en av flera berörda grannar och därmed sakägare med rätt att överklaga även den stora planen som också i hög grad berör våra fastigheter och hela området negativt.

Beträffande planförfarandet vill vi påpeka att vi lämnade in kritik mot det tidigare programförslaget i de delar som berör oss. Våra mycket relevanta synpunkter som till stor del överensstämmer med ovanstående har uppenbarligen inte beaktats och vi har heller inte fått något svar på våra invändningar innan det kallats till nya samråd.

Vi anser att ni i första hand borde ta bort de två närmaste radhuslängorna då de ligger på en av få någorlunda plana ytor som kan användas för lek m.m. på det branta berget. I andra hand önskar vi att ni minskar gruppen med några hus och flyttar vägen och radhusen österut.

Vi vill flagga för att detta är oacceptabelt för våra fastigheter som förutom en mycket påträngande bebyggelse också förlorar/ får klart försämrade parkeringsmöjligheter. Vi vill tillägga att det inte finns några parkeringsmöjligheter på Bryggebackavägen och enda vägen upp till entrén är via 2 trappor, varav den närmast Bryggebackavägen är relativt lång & brant. Grannen saknar helt trappa/ anslutning upp den vägen, så det är inte rimligt att ha bil angöringen där nere. Vi tolkar Er som att vi får använda den nya vägen som tillfart och det är ok eftersom det är en kommunal gata och inte medför några kostnader för oss men utrymme för parkering måste kunna ordnas genom kommunens försorg t.ex. genom ändrad fastighetsbildning och utökning av vår tomt i denna del.

Kommentar

Planförslaget har reviderats inför granskning, bland annat i de delar som berör tillfartsvägen till fastigheterna Öckerö 2:219 och Öckerö 2:815. I samband med utbyggnad av Solhöjden anläggs en ny tillfartsväg, vilket innebär att föreslagen väg förbi fastigheterna flyttas norrut. I aktuellt planförslag finns nu en remsa kvartersmark för bostadsändamål mellan föreslagen väg och fastigheterna, vilket innebär att fastighetsägarna har möjlighet att köpa denna mark av kommunen vid laga kraftvunnen plan. Vid tillköp av mark skapas parkeringsmöjligheter inom den egna tomten för respektive fastighetsägare. Uppförande av eventuell stödmur sker inom allmän plats.

Tillåten bruttoarea för området direkt norr om fastigheterna minskats från 1750 till 1300 kvm och nockhöjden sänkts från +28 till +26 inför granskning. Det innebär att området bedöms inrymma sex radhus, att jämföra med sju i samrådsförslaget.

Öckerö kommun vill växa i invånarantal och samtidigt kunna bevara kommunens oexploaterade västra delar. För att detta ska vara möjligt behöver exploatering ske genom förtätning. Förtätning innebär att områden och lucktomter inom befintlig bebyggelse exploateras och på så vis används de områden som redan är bebyggda på ett mer effektivt sätt. Skärhamnsås är ett exempel på ett sådant område som kommunen anser som lämpligt att förtäta, eftersom platsen sedan tidigare är kringbyggd med bostadsbebyggelse samt att området ligger nära befintlig service, kollektivtrafik och samhällsteknisk infrastruktur. Skärhamnsås bedömts också ha begränsad betydelse som rekreationsområde.

Under våren 2016 bjöd kommunen in till en tidig medborgardialog och som underlag för denna dialog presenterades ett illustrationsmaterial. En tidig medborgardialog ingår inte som ett formellt steg i planprocessen, varför inte en regelrätt redogörelse med enskilda svar har upprättats. Alla inkomna synpunkter från dialogen har dock sammanställts och ligger som en bilaga till planhandlingarna, se "Sammanställning av Tidig medborgardialog". Från de inkomna synpunkterna framkom bland annat att många önskade att byggelsen på hamnplan skulle minska något i höjd, medan att husen på Skärhamnsås kunde vara något högre. Denna revidering genomfördes inför samråd.

Boende Öckerö 2:815

Undertecknade fastighetsägare till Öckerö 2:815 har starka invändningar mot planförslaget i den del som berör oss. Den nya tillfartsväg som föreslås passerar grannfastigheten 2:219 på 2 meters avstånd från deras hus verkar inte genomtänkt i den svårbebyggda branta bergsterrängen. Den tar också bort parkeringsmöjligheter och vändplats för deras del eftersom gatan löper vidare till vår fastighet. Enda möjligheten är i så fall att de får vända och parkera på vår tomt, vilket inte är genomförbart eftersom vår kvarstående tomtyta blir mycket trång då vår nuvarande parkeringsplats blir radhustomt. Vår fastighet berörs också i övrigt mycket negativt av planförslaget med radhustomterna alldeles inpå vår fastighet, som vi därför motsätter oss.

Vi begär i första hand att de två radhusgrupperna närmast oss utgår helt eller i andra hand att antalet radhus närmast våra tomter minskas från 12 till de 5 nordligaste radhusen. Det bör uppmärksammas att alla 12 radhustomterna ovanför oss ligger i bergsterräng där det är svårt att få till gräsmatta och uteplatser annat än på de ojämna berghällarna. Vi anser även att höjden på de byggnaderna närmast oss är för höga i förhållande till vårt hus. Vi hade vid vårt husbygge strikta förutsättningar på höjd och taklutning att följa. I och med detta så uppfattar vi det som att vår husplan/detaljplan med tanke på höjd och lutning inte är kompatibel med ert förslag för de planerade närliggande fastigheterna.

Till saken hör att tillfarten till våra tomter idag sker via en smal men fungerande väg som utgår från parkeringsplatsen vid Solhöjden. Kommunen har enligt avtal rörande vår fastighet från 2006-06-20 rätt att säga upp avtalet om tillfarten men ska då i stället bygga en annan tillfart som förlängning av Solstigen vilket inte skett, och heller inte är lämpligt då det är svårt att sig fram i den sluttande bergsterrängen. Vi har därför i skrivelsen till kommunstyrelsen begärt att nuvarande tillfart ska vara kvar och anpassas till den nya byggnaden på parkeringsplatsen vilket inte bör vara något problem. Vi kan vara beredda att köpa till en del mark av kommunen för att säkerställa tomt och tillfart om Ni så önskar.

Vi har också synpunkter på att den nya bebyggelsen med 4–6 våningar på berget inte på något sätt harmonierar med den skärgårdsmiljö med stora berghällar som är utmärkande bl.a. för Öckerö. Vi har dock valt att tillsammans med grannarna på Öckerö 2:219 göra ett särskilt remissyttrande i denna mer övergripande fråga eftersom vi även där är närmast berörda grannar och därmed sakägare med rätt att överklaga även den stora planen som också i hög grad berör våra fastigheter och hela området negativt.

Det finns också ett annat allvarligt fel i planförslaget. Man skriver att planen möjliggör 350 nya bostäder och 10 000 kvm lokaler. Men om man räknar ihop tillåtna planytor i programmet så ryms över 600 bostäder vilket ju innebär helt andra konsekvenser för trafiken både på Hönövägen och Hjuviksvägen.

Vi utgår därför från att man måste gå ut på ett nytt plansamråd där dessa beräkningar korrigerats och utgår därvid ifrån att Ni tar bort minst 7 av radhusen ovanför oss samtidigt.

Kommentar

För svar gällande tillfartsväg och bebyggelseskala på Skärhamnsås, se kommentar till boende på Öckerö 2:219.

För att aktuell detaljplan ska vara gångbar över tid behöver denna vara flexibel, vilket innebär att flertalet byggrätter har mer än en tillåten användning. Det är således möjligt att bygga både fler och färre bostäder än vad som angivits i samrådet, delvis eftersom planen inte reglerar lägenhetsstorlekar. Balansen mellan de olika föreslagna markanvändningarna har dock justeras och säkras upp i planen inför granskning. Vilket innebär att det endast är verksamheter som medges i bottenplan för samtliga byggrätter på hamnplanen, samt för byggrätterna utmed Hönövägen, Hälsövägen och för Norgårdsvägen.

Inför granskning har alla byggrätter setts över och flertalet har justerats ner. Främst de byggrätter som innehåller bostäder. Aktuellt planförslaget bedöms kunna generera cirka 350-400 bostäder och omkring 24 000 kvm verksamhetsytor.

Trafikutredningen har reviderat inför granskning.

Tidigare inkommet yttrande från boende på Öckerö 2:815

Jag undrar hur ni tänker angående den nya detaljplanen som skiljer sig så enormt mycket som den tidigare. Hur tänker ni när ni kommer med förslag att jag och min granne får ordna med parkering. Min tomt var tänkt att en väg "Solstigen" skulle gå förbi huset dvs att jag skall komma in i t.ex. garaget inte bli helt stängd. I servitutet står det att jag skall vara delaktig i vägen; vilken väg? Jag vill att vi

ska ta och diskutera våran situation omgående innan ni säljer marken vidare. Som kommuninvånare vill jag vara delaktig i en bra utveckling av Öckerö och inte klämmas åt som nu har skett.

Kommentar

För svar gällande tillfartsväg, se kommentar till boende på Öckerö 2:219.

Boende Öckerö 2:513

Vi har synpunkter angående Öckerö nya centrum som vi som grannar vill påtala. Främst gällande den närmaste fastigheten till oss som är hotellbyggnationen där Strandbaren nu ligger idag. Detta hotellkomplex med fyra våningar blir alldeles för högt gent emot vår fastighet, och kommer att bli som en massiv vägg som sträcker sig över vårt hustak, som då dessutom enligt "vision för Öckerö Hotell" dokumentet skulle ha en "massiv högblank" reflekterande glasyta vilket med tanke på väderstrecket kommer att avge enorma "solkatter" åt vårt håll.

Alla dessa 4-vånings hus på hamnplan samt hotell kommer att fullständigt kapsla in vår fastighet, med tanke på deras höjd kommer ingen utsikt längre finnas utan endast massiva husväggar runt om som blir i nivå högre än vår fastighet.

Kommentar

Planförslaget har reviderats inför granskningen, bland annat i de delar som berör fastigheten Öckerö 2:123. I samrådsförslaget föreslogs ett hotell på fastigheten. Parkeringsmöjligheterna har sett över och möjligheten att uppföra underjordiskt garage under hamnplanen tagits bort inför granskning. I granskningsförslaget föreslås istället att ett parkeringsgarage uppförs på fastigheten Öckerö 2:123.

Regleringen av nockhöjderna inom planområdet har sett över inför granskning och har minskats ner på närmare samliga byggrätter.

Boende Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920

Vi tycker det är bra att det byggs fler bostäder på Öckerö. T.ex. uppe på Skärhamnsås där det inte kommer att störa någon befintlig verksamhet.

Vi tycker också det är bra att Öckerö hamnplan fixas till och får ett annat utseende. Men vi vill inte att hamnen och dess verksamheter ska dö ut, vilket vi befarar kommer att ske om man bygger så höga och så många bostäder precis vid den verksamma hamnen. Vi vill ha en levande hamn med traditionell kustnäring, mycket båtar, liv och rörelse. Vi anser att Öckerö hamn med sin unika

skärgårdsmiljö med varv, fiske- och oljebåtar m m ska fortsätta vara en skärgårdshamn med de verksamheter som tillhör. Vi ska inte sälja ut hamnen och vår skärgårdsmiljö för att ett bostadsbolag ska göra bra vinst.

- Vi protesterar därför mot att man bygger högre än 2-våningshus på hamnplan.
- Vi protesterar mot planerna att gräva ut hamnplan för att göra ett underjordiskt p-däck.
- Vi kräver att alternativa förslag tas fram för hamnplan.

Utgrävning av hamnplan vilket medför 4-våningshus

Vi tycker hela idén att gräva ut hamnplan för att göra ett underjordiskt p-däck för 250 bilar till en projekterad kostnad av 350 000/bil = 87,5 milj (**Preliminära siffror enligt Tornstadens Therese Kilenstam per mail den 24 april 2017*), är helt fel. Dels pga att det är ett för stort och osäkert ingrepp (vilket kan bli ännu mer kostsamt), dels pga att det nu är upplagt så att varje fastighet ska bära sina egna kostnader (enligt Tornstaden), vilket i sin tur gör att man måste bygga 4-våningshus där, för att få ekonomi till utgrävningen. Man funderar på vilka priser det kommer att bli på de bostadsrätterna och på de butikshyrorna. Vilka ska ha råd att bo och handla där? Inte kommer det att gynna skärgårdsborna!

Nockhöjd

Nockhöjden på dessa hus på hamnplan planeras till 21-23 m, vilket är ca 10-15 m högre än kringliggande villor. Det kommer att upplevas som en stadsbebyggelse mitt på hamnplan, mer än en skärgårdsbebyggelse. På småöar finns inte 4-våningshus i en befintlig hamn, det hör mer hemma i städer som i Göteborg, t ex som på Eriksberg och Sannegården.

T. ex. så bor undertecknad (Kiki) i huset på Björnhuvudsvägen 4, som är beläget på ett berg strax norr om hamnplan. Balkongen på andra våningen är ligger på ca 12 m ö h. Nockhöjden på de planerade husen blir nästan dubbelt så hög, vilket kommer att upplevas som helt oproportionerligt. Jag förstår att min utsikt kommer att försvinna hur som helst, men hus på 22 m ö h kommer även av allmänheten att upplevas som alltför höga.

Kommunen vara med och betala?

Öckerö kommun skriver att "Målet är att skapa ett nytt kommuncentrum för hela kommunen." Nära hamnplan finns offentlig verksamhet som behöver parkeringsmöjligheter. Projektet att gräva ut hamnplanen m m torde vara kommunens största byggutmaning någonsin. Är det då rimligt att hyresgästerna på hamnplan ensamma ska stå för den satsningen? Borde inte det delfinansieras på något annat sätt? Kommunen kanske kunde betala halva kostnaden för p-däcket? Då kunde

det kanske räcka med 2-våningshus på hamnplan och Öckerö kunde behålla sin särart med en verksam hamn.

Som läget är nu så överlåter man projektering, entreprenad, risk och ev vinst till det privata företaget Tornstaden, ett förfarande man starkt kan ifrågasätta.

Alternativt förslag för hamnplan med snabbfärja m m

I framtiden behöver vi minska biltrafiken. Slopa därför tanken på underjordiskt p-däck och gör något färre antal parkeringsmöjligheter i närheten av hamnplan, t ex ett parkeringhus vid Trevnaden-tomten. Se till att få en snabbfärja för persontrafik (och kanske cyklar) från Öckerö hamn till Stenpiren i Göteborg, kombinerad med elbilspool och cykeluthyrning typ ”Styr och ställ” på hamnplan. Om elbilspoolen även hade kombibilar så kunde man lätt få hem även skrymmande varor. Utöka kollektivtrafiken på öarna, kanske i form av en shuttle mellan Hönö Klova, Hönö pinans färjeläge och Öckerö hamnplan.

Arkitektävling

Eftersom ”Målet är att skapa ett nytt kommuncentrum för hela kommunen”, dvs det nya Öckerö centrum blir hela kommunens ”vardagsrum”, så anser vi att det mycket märkligt att kommunen inte haft någon arkitektävling eller inte har något annat förslag att visa, än det befintliga förslaget från Tornstaden. Hur kan man så lättvindigt handskas med så stora förändringar, utan att försöka ta in flera förslag eller på allvar efterfråga vad kommuninvånarna tycker?

Om kommuninvånarna fick tillfälle att se och rösta om olika förslag så skulle de bli mer intresserade och engagerade. Det finns goda idéer även bland ortsbefolkningen, idéer som nu inte tillvaratas. Man behöver göra kommuninvånarna mer medvetna och mer delaktiga. Ungdomarna t ex, har ofta en annan syn på biltrafik och de är ju de som ska bo här i framtiden.

Förslag

- Börja med bostäderna på Skärhamnsås.
- Lägg detaljplanen för Öckerö hamnplan på is tillsvidare och ta fram fler och bättre förslag och låt kommuninvånarna engagera sig.
- Utred möjlighet till snabbfärja.

Kommentar

Planen har inte till syfte att bygga bort området skärgårdskaraktär, utan målet är snarare att lyfta fram och förstärka de aspekter som gör miljön unik. En del av vad som gör Öckerö hamnplan så unik som miljö är blandningen från småskalig fritidsbåtsmaria/hamn till storskalig

varvsverksamhet. Denna blandning anser kommunen vara viktig att bevara, men också att utveckla.

I dagsläget har ingen fiskebåt Öckerö hamn som hemmahamn och hamnplanen utgörs av en stor asfalterad parkeringsyta som till stor del står tom. Kommunens anser att Öckerö hamnplan har potential att utvecklas till en samlingspunkt och ett centrum för kommunmedborgaren. För att detta ska vara möjligt behöver tätheten av verksamheter och bostäder vara högre än vad som sedan tidigare finns på öarna. För att få liv och rörelse på hamnplanen under större delen av dygnet behöver bebyggelsen vara högre än exempelvis två våningar. I den tidiga medborgardialogen föreslogs fem våningar. I aktuellt förslag föreslås fyra våningar, varav första våningen ska utgöras av verksamhetslokaler.

Kommunen är medveten om att föreslagen bebyggelse skiljer sig i skala gentemot de närbelägna villorna, men anser ändå att angiven omfattning och höjd är rimlig utifrån omkringliggande topografi.

Efter samrådet har planförslaget reviderats och möjligheten att uppföra ett underjordiskt garage under hamnplanen är borttagen inför granskning.

För svar gällande personfärja från Öckerö hamnplan, se kommentar till Gatuenheten. Kommunen jobbar aktivt med att förändra de resmönster som är dominerade inom kommunen och därmed minska biltrafiken. För att minimera aktuell detaljplans påverkan på omkringliggande vägnät föreslås bland annat bilpool inom planområdet. Bilpool och cykeluthyrning kan dock inte regleras i detaljplan. Planen kan inte heller reglera kollektiva färdmedel inom kommunen i övrigt.

Planförslaget har tagits fram av kommunen i samarbete med det kommunala fastighetsbolaget och exploitören. Under våren 2016 bjöd kommunen in till en tidig medborgardialog och som underlag för denna dialog presenterades ett illustrationsmaterial. En tidig medborgardialog ingår inte som ett formellt steg i planprocessen, men kommunen ansåg då, och anser fortfarande att det är viktigt att kommunmedborgarna kan vara delaktiga och att möjlighet ges för att lämna synpunkter på förslaget. Under den tidiga medborgardialogen genomfördes också en social konsekvensanalys. Den hade till syfte att undersöka hur kommunmedborgarna använder planområdet idag, hur de vill att det ska utvecklas i framtiden, hur de kan komma att påverkas av en utveckling i centrum samt vad som kan göras för att det nya centrumet ska bli så bra som möjligt ur allas perspektiv. Kommunmedborgarna har således haft flera möjligheter att lämna synpunkter på förslaget i sin helhet och kommunen anser därför att det är lämpligt att gå ut på granskning.

Boende Öckerö 2:746

Undertecknade fastighetsägare accepterar inte planförslaget till Öckerö i de delar som ligger i södra delen av Skärhamnsås dvs dels de s.k. radhusen närmast oss dels flerbostadshusen norr om dessa. Vi kan acceptera en bebyggelse i östra och norra delen av Skärhamnsås samt i Hamnen.

De 12 s.k. radhusen närmast norr om oss visar sig vid närmare kontroll kunna byggas i 4 våningar! Byggnadsytan per hus är 6,2 x 10 m enligt illustrationen men den tillåtna byggrätten är 3000 m² fördelat på 12 hus dvs 250 m² per hus vilket innebär 4 våningar. Det är ju inte heller något särskilt bra radhusläge i bergterräng – svårt att göra gräsmattor och bra tomter. Mycket talar för att en offensiv byggherre som Tornstaden i stället kommer att bygga 4-våningshus, då ingen vill bo i 4 våningar höga radhus och de vill utnyttja byggrätten maximalt i detta fina utsiktsläge.

Vi vill också påpeka att tomterna går mycket nära våra tomter, 2: 792 blir helt inringad med naturområdet och radhustomten endast någon meter från huset vilket är helt orimligt. De andra fastigheterna ligger 7-10 meter från våra hus vilket känns onödigt påträngande i denna miljö.

Hur har kommunen tänkt? Detta är visserligen privat mark men kommunen har planmonopol och ska i första hand tillvarata Öckeröbornas och berörda grannars intressen på ett rimligt sätt.

Vi har också synpunkter på att den nya bebyggelsen med 4-6 våningar på berget inte på något sätt harmonierar med den skärgårdsmiljö med stora berghällar som är utmärkande bl.a. för Öckerö. Det står t.o.m. i planförslaget att man (av naturhänsyn) normalt inte bygger i sådan miljö men man påstår då att det är sådan brist på byggbar mark på Öckerö så man måste bygga här ändå vilket inte stämmer.

Man skriver vidare att planen möjliggör 350 nya bostäder. Men om man räknar ihop tillåtna planytor i programmet så ryms det 6-700 bostäder- vilket innebär helt andra konsekvenser för trafiken både på Hönövägen och Hjuviksvägen än det man redovisat.

Vi kräver enligt ovan att bebyggelsen på södra delen av Skärhamnsås utgår. Det blir ändå ett mycket stort projekt med ca 350 lägenheter i centrum och norra delen mot Norgårdsvägen som ger en stor trafikökning både på Hönövägen och Färjan- Hjuviksvägen som inte är acceptabel.

Kommentar

Byggrätterna i planområdets södra del har minskats ner inför granskning. Även andelen prickmark har utökats och en remsa med allmän plats NATUR

lagts till på plankartan, vilket innebär att framtida bebyggelse inte kan uppföras inom cirka 10 meter från fastighetsgräns.

Gränsdragningen mellan planområdet och befintliga fastigheter går i fastighetsgräns.

För svar gällande bebyggelseskala på Skärhamnsås, se kommentar till boende på Öckerö 2:219.

För svar gällande de antal bostäder som möjliggörs enligt planförslaget, se kommentar till boende på Öckerö 2:815.

Boende Öckerö 2:402

Öckerö kommun är en ö-kommun med vackra berg som absolut inte får sprängas sönder. De kan aldrig få tillbaka! Därför protesterar vi mot Båken och alla hus runt Skärhamnsbergen. Husen på hamnplan och de där Trevnaden låg är ok, men inte så höga, högst tre våningar.

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala på Skärhamnsås, se kommentar till boende på Öckerö 2:219.

För svar gällande bebyggelseskala på hamnplanen, se kommentar till boende på Öckerö 2:513.

Boende Öckerö 2:325

Tack för ett bra samrådsmöte den 4 april. Nu har jag och två till en stor tomt bakom Strandbaren Öckerö S: 54(2) där skulle man få in både parkeringar och lite 3 våningshus. Varför händer inget där? Strandblomman önskar att utöka är det något problem? Jag träffa gärna er för info.

Kommentar

Kommunen har varit i kontakt med fastighetsägaren.

Boende Öckerö 2:759 och Öckerö 2:402

Efter att som sakägare tagit del i samrådsmöte den 4 april samt läst erhållna samrådshandlingar vill vi härmed bestämt ifrågasätta den föreslagna bebyggelsen av

höga 4-6 vånings flerbostadshus i direkt anslutning till befintlig villasamhälle- och fastigheter vid Skärhamnsås norra sluttning.

På Skärhamnsås har avvägningen gjorts att området behöver tas i anspråk för att tillgodose det stora behovet av bostäder och i synnerhet lägenheter i flerbostadshus, i kommunen.

Vi är i grunden positivt inställda till att kommunen utvecklas och att Öckerö centrum med hamnplan kan bli ett attraktivt center för såväl externa besökare som kommuninvånare. Det vi däremot bestämt motsätter oss emot är kommunens detaljplanering av att uppföra mkt. höga flerbostadshus på ett av kommunens högsta bergsområde. Detta dessutom i direkt anslutning till befintliga villafastigheter. Det finns goda exempel från såväl statsmiljöer som förortssamhällen där områden och kvarter byggts ut i syfte att tillgodose hög efterfrågan på bostäder, samtidigt som man också lyckats bevara ursprungsmiljöer samt kulturarv på ett hållbart och förståndigt sätt.

Vi förväntar oss att motsvarande hänsyn till gränsande villafastigheter görs vid Skärhamnsås norra del som vid Skärhamnsås sydsluttning. Det vill säga att föreslagna bebyggelse på den norra delen av den kommunägda fastigheten 2:620 får en lägre bygghöjd motsvarande den som är planerad vid Skärhamnsås sydsluttning max 3 våningar.

För samtliga av oss med befintliga villafastigheter vid Skärhamnsås skulle övergången från 2-plans fastigheter till flerbostadshus bli mindre kännbar, och en inte lika stor del av dagsljuset skulle försvinna under vinterhalvåret.

Det har också framkommit att bebyggelsen av den kommunägda marken 2:620 ej har varit med i den ursprungliga detaljplanen. Denna del skall ha tillkommit senare under processen. Vi önskar få uppgifter om var information om denna punkt finns att hitta.

Vår förhoppning är att det planerade flerbostadshuset vid norrslutningen i anslutning till våra villafastigheter får maximalt 3 våningar med en nockhöjd på maximalt 31 meter från nollplan.

Kommentar

Byggrätten vid Skärhamnsås norra sluttning har setts över inför granskning, vilket har fått till följd att nockhöjden har sänkts. Nu möjliggörs istället trevåningsbebyggelse inom byggrätten.

Fastigheten Öckerö 2:620 ingick i det utpekade område som var föremål för planansökan. Kommunfullmäktige gav positivt besked för ansökan 2015-05-26, varpå planplanarbetet med aktuell detaljplan påbörjades.

Boende Öckerö 2:732 och Öckerö 2:715

Vi ägare till fastigheterna Öckerö 2:732 och Öckerö 2:715 emotsäger oss planerad dragning av väg från Hönöleden i höjd med Lammholmen som skall tjäna som tillfartsväg för byggnation på Skärhamnsås.

Planerad väg från cirkulationsplats som i nuvarande plan skall gå mellan pump-huset och Fastighet Öckerö 2:732 påverkar vår miljö mycket negativt, även fastigheternas försäljningsvärde kommer förmodligen att minska.

Vårt förslag är att vägen dras mellan Hönövägen och Pumphuset. Detta gör att det blir en kortare väg samt mindre lutning av vägen vilket måste rent byggnadsmässigt vara mera gynnsamt.

Kommentar

Vägdragningen upp till Skärhamnsås har studerats inför samråd. För att klara kommunens angivna riktvärden för maximal väglutning behöver höjdskillnaderna tas upp på en längre sträcka, varför det inte är möjligt att istället lägga framtida väg öster om pumphuset.

Vid anläggande av cirkulationsplats behöver ut-/infarterna vara förhållandevis plana, vilket innebär att viss sprängning kommer vara nödvändig för vägen sydligaste del. Det får till följd att vägen till viss del döljs för rubricerade fastigheter.

Även framtida ljudsituation för rubricerade fastigheter har studerats inför granskning. Utredningen visar att befintlig bebyggelse klarar de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen då ekvivalentnivån ligger under 60 dBA för samtliga fasader. Riktvärdet för uteplatser överskrids vid en fasad för Öckerö 2:732 respektive Öckerö 2:715 på grund av den nya vägen. Fastigheterna har dock inte uteplatser vid dessa fasader och klarar därmed i praktiken även dessa riktvärden.

Organisationer och politiska partier

Bohusläns Museum

Ärendet

Bohusläns museum har erhållit rubricerat ärende för yttrande. Avser detaljplan för bostadsbebyggelse m.m. vid Öckerö Hamn och anslutande berget Skärhamnsås.

Kulturhistorisk bakgrund

Ny detaljplan skall upprättas. Området utgörs huvudsakligen av hamnplanen samt Skärhamnsåsen. Bebyggelse finns i anslutningen till hamnplanen men är sentida. Skärhamnsåsen är obebyggd och består mest av hållmarker. Sörgårdsvägen, i norra kanten av området, mellan kyrkorna och hamnen utpekades i Kulturmiljöprogrammet vara av hög ålder och ha högt kulturhistoriskt värde.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess direkta närhet. Öster om planområdet ligger två fornlämningsliknande lämningar Öckerö 11:1-2, vilka är registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar. Museet bedömer sannolikheten som låg för förekomst av okända lämningar inom planområdet. Bohusläns museum har därmed inget att erinra emot detaljplanen sett ut ett fornlämningsperspektiv.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Bohusläns museum har inget att invända och tillstyrker därför planen.

Kommentar

Noterat.

Miljöpartiet de gröna

Miljöpartiet Öckerö ser positivt på planer att tillskapa ett centrum på Öckerö med rikt utbud av service. Vi ser också positivt på att miljön på och runt hamnplanen förbättras då den idag är allt annat än något att skryta med. Däremot är vi sorgsna över om man måste spränga/bygga bort ytterligare ett av Bohusläns berg, i detta fall Skärhamnsås.

MP Öckerö tror att ett väl fungerande centrum med den aktuella placeringen väsentligt kan minska det totala trafikarbetet i kommunen, då det är lättillgängligt för många kommuninvånare.

Ett vanligt önskemål från kommuninvånare har varit att byggnationen skall ha skärgårdskaraktär. Ett steg i den riktningen är att husen byggs av trä eller kombination stål/trä. Trähus, även höghus, byggs nu i allt större utsträckning och har en stor klimat fördel jämfört med betong.

Vattenavrinning

- Sadeltak bör utformas för takbeläggning av vegetation såsom gröna tak, t ex sedum. Tak bör i annat fall optimeras för solceller, i tredje hand matta takpannor.
- Största möjliga hänsyn måste tas till tak- och dagvattenavrinning genom att bromsa vattenflöden genom väl tilltagna infiltrationsbäddar. Vägtrafiken är ju största källan till mikroplast i miljön.
- Torgytor med lågintensiv trafik bör beläggas med vattengenomträngliga beläggningar såsom kullersten eller grönområden.
- Zink eller andra skadliga metaller ska inte förekomma i hängrännor eller stuprör eller övriga konstruktioner.
- Tak och dagvatten ska anpassas för ett framtida klimat med ökad nederbörd.

Trafik

- Parkeringsplatser i garage ska förses med 3-fas växelströmsladdpunkter för elfordon. Elsystemet dimensioneras för laddning på varje plats.
- Nya busshållplatsen bör vara på samma ställe åt båda hållen, framgår otydligt om så är fallet.
- I framtiden kan det kanske vara aktuellt med passagerarfärjor som lägger till i hamnen, finns funderingar på hur sådan ström av personer skall kunna ta sig igenom hamnplanen? Ett annat tänkbart transportmedel är linbana, t ex från L Varholmen, med angöring till Öö hamn. Detta skulle också öka behovet av ytor för gående.
- Jämför gärna med nya Krokslätt, avseende trafik, energi och grönområden.

Hamnplanen

- Kajen måste bli offentlig och med möjlighet för temporär förtöjning, parkeringsplats i vatten. En livlig och attraktiv hamn kan öka ekonomiska bärkraften för affärerna väsentligt.
- Finns funderingar på offentliga toaletter på t ex hamnplanen?

- Vi föreslår att man ägnar lite tanke kring hur vindströmmarna kommer gå på hamnplan. För att bli populärt som uppehållsställe bör man kunna hitta vindlä.
- På hamnplan saknar vi plats för cykelparkering. För att uppmuntra shopping utan bil bör sådan plats finnas. Även för cyklar med släpkärra.

Barnperspektivet

- Vi saknar barnperspektivet på utformningen av hamnplan. För att kunna vistas i området bör kanske staket/glasskärmar sättas upp längs kajen?
- Finns planer eller plats för någon form av lekplats i anslutning till den kommersiella aktiviteten på hamnplan?
- Säkra tillgången till förskola och skola med stimulerande utemiljöer.

Allmänt

- För att behärska buller bör naturlig vegetation tas till hjälp i så stor utsträckning som möjligt.
- Båkens utseende och storlek bör belysas från alla väderstreck utan skyggnande bebyggelse.

Kommentar

Vattenavrinning

Bilagd va-utredning samt översvämningskartering har studerat områdets befintliga och framtida vattenavrinning. Ytor för dagvattenhantering säkerställs i plan. Val av markbeläggning och byggnadsmaterial regleras inte i detaljplanen. Planen möjliggör uppförande av sedumtak och solceller.

Trafik

Planen reglerar inte dimensionering av elsystem. Exakt placering av busshållplatser regleras inte i plan, utan ses över vid projektering. Tilltaget område för allmän plats VÄG avsätts i detaljplanen, vilket innebär att det finns möjlighet att placera de nya busshållplatserna på samma ställe åt båda hållen.

Yta för allmän plats TORG avsätt i planen och ytan bedöms vara väl tilltagen, även vid ett scenario då fler gående rör sig inom området.

Hamnplanen

Detaljplanen reglerar varken placering av offentliga toaletter eller cykelparkeringar på allmän plats. Planbeskrivningen har dock kompletteras med ett resonemang om behovet av cykelparkeringar, samt p-tal som föreslås vara vägledande vid planens genomförande.

Eftersom torgytan är allmän plats och kommunen är huvudman är det upp till kommunen själv vad som ska uppföras på platsen. Kajområdet ingår inte i detaljplanen. Föreslagna byggrätter placeras så att hamnplanen kringbyggs, vilket ger förutsättningar för att skapa en vindstill miljö.

Barnperspektivet

Detaljplanen reglerar inte skyddsåtgärder såsom staket eller skärmar på hamnplanen, utan frågan studeras och säkerställs vid bygglovsgivning. Ett översvämningsskydd ska dock uppföras till minst +2,8 m.ö.h. (RH2000), vilket kan bli en naturlig avgränsning mot området närmast vattnet. Tillskapandet av lek möjligheter regleras inte i plan utan det är upp till kommunen att själva uppföra en sådan typ av anläggning, då hamnplanen är allmän plats. För resonemang gällande utemiljö för förskola, se kommentar till bygg- och miljönämnden.

Allmänt

Detaljplanen reglerar inte vegetation. För att belysa båkens utseende och storlek har ett fotomontage tagits fram inför granskning och återfinns i planbeskrivningen.

Öckerö Företag

Öckerö Företag vill tacka för möjligheten vi fått att framföra synpunkter på detaljplanen för Öckerö Nya Centrum. Vi vill emellertid meddela att vi avstår från att lämna synpunkter eftersom vi saknar representativ kunskap om både motstånd eller medhåll från våra medlemmar, och eftersom alla enskilda har kunnat lämna egna synpunkter.

Kommentar

Noterat.

Yimby Göteborg

Allmänt

Planförslaget syftar till att utveckla och stärka centrumfunktionen kring Öckerö hamn genom att tillföra ca 350 bostäder (i mestadels flerfamiljshus) samt ytor för kontor, handel och annan service. Förslaget beräknas generera uppskattningsvis 200 arbetsplatser, och förväntas ge ett minskat bilberoende samt en förbättrad kollektivtrafik. Yimby Göteborg anser att denna ambition är mycket lovvärd, och vi ställer oss positiva till huvuddragen i förslaget.

Utvecklingen mot sovstad har pågått under flera decennier, vilket beskrevs redan 1981 av Bengt Sjögren i rapporten "Från fiskeläge till förort: Bebyggelseutveckling i Öckerö kommun". Den utbyggnad som skett under miljonprogrammet och framåt har inte tagit någon särskild hänsyn till skärgårdsmiljöns egenart, och har snarare förstärkt känslan av sovstad. Det är därför glädjande att kommunen tagit intryck av medborgarnas önskemål om en arkitektur som är bättre förankrad i platsens historia och byggnadstradition. Detta syns bland annat i de senaste illustrationernas formspråk.

Under 1950-talet fanns ungefär lika många yrkesfiskare i Öckerö hamn som i hela Sverige idag, och befolkningen räckte inte till för att utföra de arbeten som fanns i kommunen. Idag är snarare förhållandet det motsatta då en stor del av befolkningen pendlar med bil till ett arbete i stan. En utveckling mot fler arbetstillfällen lokalt är därför oerhört viktigt, inte minst av hållbarhetsskäl. I planförslaget finns en klarsyn i dessa frågor, men vi vill med detta yttrande lyfta några aspekter som vi tror kan göra det ännu bättre.

Synpunkter

Detaljplanen kan sägas bestå av två delar: Centrumbebyggelsen och ett ganska ordinärt bostadsområde på berget (Skärhamnsås). Vi kommer mestadels att uppehålla oss kring bebyggelsen vid hamnplan i vårt yttrande, men vi ser det som positivt att det byggs bostäder på berget. Det är bra att det ställs krav på sadeltak i planen, samtidigt vore det önskvärt om bebyggelsen på berget anslöt till den lokala byggnadstraditionen med västsvenska dubbelhus, där källaren byggdes ovan jord på berget och med våningar i trä ovanpå. Dessa är karakteristiska för Bohuslän och mycket omtyckta. Det är även bra att ni vill skapa utsiktsplatser på berget, som är svårtillgängligt i dagsläget. Förslaget kan göra det till ett besöksmål även för dem som inte bor där.

Siktlinje från Roses lid (Norgårdsvägen)

Siktlinjen ner mot hamnen från backkrönet där centrumbebyggelsen tilltar är mycket viktig. Hamnen är öns naturliga centrum, och även kommunens då de viktigaste stråken sammanstrålar där. I äldre tiders stadsplanering förbehölls det allmänna de bästa siktlinjerna och platserna, men idag är det vanligare att exempelvis utsikt från balkong och bostad prioriteras. Det är bra att siktlinjen öppnats upp, så att hamnen kan skönjas, men lamellhuset gör ändå att torget upplevs ligga ivägen för hamnen. Dess placering bakom lamellhuset påminner till viss del om grannskapsenheternas stadsdelstorg, som sällan närmar sig stråken utan ligger avsides.

Torget

Vi förstår att detta har att göra med att skapa en skyddad och trivsamtorgyta, i synnerhet i relation till den trafikerade rondellen, men vi förespråkar att volymen

istället bryts upp i mindre enheter liknande sjöbodarna till höger. De tänkta bostäderna kan allokeras i det större kvarteret till vänster eller norr om vägen. På så vis blir torget tydligare en del av centrum visuellt, och likt en tratt som slussar människor ner mot hamnen (se bifogad skiss). Att den sjöbodsliknande bebyggelsen vänder gaveln mot vattnet är väldigt bra eftersom det ger vertikalitet och naturlig variation visuellt. Dessa får gärna vara rödmålade och grövre än den ljusare bebyggelsen uppe på berget. Ett eventuellt hotell bakom får utblickar mellan takåsarna. Håll antalet balkonger på byggnaderna vid torget till ett minimum.

Trafik

Vi föreslår att hastigheten på vägarna hålls till 30 km/h i hela planområdet, detta kan även minska behovet av lamellhuset som bullermur mot torget.

Parkering

Det är positivt att parkeringstalet hålls nere till 0,5 (centrum) respektive 0,7 (Skärhamnsås) parkeringsplatser per lägenhet jämfört mot kommunens normala 1,2.

Båken

Det kan bli en mycket intressant byggnad om den görs rätt. Känslan bör vara att den alltid har stått där, som Todd Saunders hotell på Fogo island utanför Newfoundland. Den kan med fördel ha en spira likt båken på Vinga. Det kan även vara idé att plocka in vissa gestaltungs-element från det omtyckta gamla societets-huset Trevnaden, som låg på platsen fram till 2004 (då den revs samtidigt som verksamhetslokalerna på hamnplan i samband med uppförandet av det tillfälliga kommunhuset där).

Allmänt om gestaltning

Tänk proportioner (de äldre husen är i en sorts nyrenässans), fönster med flera lufter, respekt för byggnadstradition och ett fiskeläges arkitektoniska grammatik: Det grova möter det väna.

Kommentar

Kommunen delar uppfattningen om att siktlinjen från Norgårdsvägen ner till vattnet är viktig. Men för att skapa en trivsamt miljö behöver hamnplanen kringbyggas, dels för att just möjliggöra vindstilla platser, och dels för att stänga ute det ljud och rörelser som kommer från Hönö-/Hälsövägen.

De bostäder som planeras i "lamellhuset" bedöms inte ha möjlighet att fördelas till andra byggrätter. Planen reglerar att bebyggelsen på hamnplan ska uppföras med ljusa kulörer. Antalet balkonger regleras inte i plan.

Detaljplanen reglerar inte hastigheten på vägarna inom planområdet.

Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar

Noterat. Svenska Kraftnät tas bort från remisslistan inför granskning.

Företag

Ellevio

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande:

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 20 och 10kV samt luft- och jordkabelledningar för lågspänning 0,4kV. Det finns även befintliga nätstationer (transformatorstationer) inom området.

Om befintliga anläggningar måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader. För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se.

Beroende på utformning av området och elbehovet, måste ett antal nya nätstationer (transformatorstationer) 10/0.4kV placeras inom planområdet. Eventuellt måste någon befintlig nätstation bytas ut till en större variant. Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn måste tas till detta vid placering av E-områden för nätstationen. Vi noterar att förslaget innehåller E-områden för befintliga samt nya nätstationer. Nätstationerna måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas till de nya nätstationerna och från befintliga nätstationer och de nya nätstationerna till de olika huskropparna. Alla schaktningsarbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören. Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar

Noterat. Inför granskning har planförslaget stämts av med Ellevio.

Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

För diskussion om eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar, skall Skanova kontaktas via e-post, vilket skall ske i god tid innan åtgärd krävs. Undanflyttning föranledd av exploatering bekostas av exploatör.

Kommentar

Noterat.

Västtrafik

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan. Västtrafik har inget att erinra mot förslaget.

Vi ser positivt på att Öckerö skapar ett koncentrerat centrum med lägre parke-ringstal i anslutning till kollektivtrafiken.

Kommentar

Noterat.

Privatpersoner

Yttrande 1

Inledning

Ett nytt centrum för Öckerö kommun planeras. Detta centrum kommer att vara en mycket viktig symbol för hela Öckerö kommun. Det har visat sig i alla delar av Sverige, att centrum blir symbolen för kommunen och speglar dess attraktivitet både för boende, verksamma och besökare. Det gäller att göra rätt från början.

Öckerö centrums roll

Det finns en handelsstrategi för Öckerö kommun. Den är antagen av kommunfullmäktige. I handelsstrategin kan man finna vilka roller olika centra i kommunen skall spela. Det viktigaste är att centra i Öckerö kommun skall komplettera varandra – inte konkurrera, eftersom marknaden är mycket begränsad.

Ett nytt centrum för vem?

De allra flesta kommuncentra är helt beroende av kommuninvånarna. Det går inte för verksamheterna i ett normalt svenskt centrum att förlita sig på turister och andra besökare. Butiker, restauranger etc. måste kunna överleva på de inköp, som kommuninvånarna gör. Tillskottet från turister kan endast bli ”grädden på moset”. Det finns en tendens till överskattning av besökare, eftersom man ofta lägger märke till dem (annan dialekt eller språk). De är emellertid oftast i en klar minoritet.

Vid mätningar, som genomfördes på Hönö Klåva i samband med utarbetandet av en handelsstrategi för Öckerö kommun, var andelen icke kommuninvånare mycket låg – ca 10%. Mätningen gjordes i juli månad, då man förväntar sig störst andel turister. En motsvarande mätning har genomförts på Avenyn i Göteborg. I juli månad var andelen turister 15% och motsvarande siffra i mars månad var 5%. Slutsatsen måste bli att Öckerö centrum, liksom de flesta andra svenska centra, måste kunna basera sin verksamhet nästan helt på kommuninvånarna. Det måste då utformas på ett sådant sätt att det passar för kommuninvånarna. Dessa måste bli positiva ambassadörer för sitt centrum. Då kan man också locka turister.

Innehåll

Det viktigaste innehållet i Öckerö nya centrum är bostäderna. Planen innehåller ca 350 lägenheter, vilket kan bli ett mycket välkommet tillskott i kommunen.

Den tyngsta delen utöver bostäderna skall vara offentlig service, kommersiell service, hälso- och friskvård. Till detta kommer dagligvaruhandel, restaurang- och caféverksamhet samt eventuellt hotell. Med dagligvaruhandel avses handel med livsmedel, kemiskt- tekniska produkter, blommor, tobak tidningar samt

Systembolagets utbud. Detta är vad som ingår i den av kommunfullmäktige antagna handelsstrategin för Öckerö kommun.

Då det gäller handel med sällanköpsvaror (beklädnadsvaror, fritidsvaror samt varor till hemmet) måste man fundera över hur man skall bli ett bra komplement framför allt till Hönö Klåva. En etablering a beklädnadshandel i Öckerö centrum skulle med största sannolikhet bli en mycket dålig affär för både Öckerö centrum och Hönö Klåva och därigenom för hela Öckerö kommun. Beklädnadsbutiker måste finnas i kluster av många butiker för att överleva. Det finns bara utrymme för ett sådant kluster i Öckerö kommun. Den grupp av beklädnads-butiker, som idag finns på Hönö Klåva, är större än vad som kan anses vara normalt för en kommun av Öckerös storlek. Det vore mycket olyckligt att splittra denna koncentration av butiker. En splittring leder med stor sannolikhet till olönsamhet och nedläggningar av butiker.

Avstånd – barriärer

När man får möjlighet att i stort sett börja från början med utvecklingen av ett centrum är det av största vikt att förstå vad avstånd innebär. Det går aldrig att planera med bara kartan som utgångspunkt, om man vill skapa ett attraktivt centrum. Avstånden i ett centrum är inte fysiska utan psykologiska. Människor kan uppleva ett avstånd på 75 meter som mycket långt medan de i ett annat sammanhang tycker att 200 meter är väldigt nära. Planera alltså med utgångspunkt i upplevda avstånd. En barriär i form av en trafikerad gata kan öka de upplevda avstånden markant. En ödslig parkeringsplats har liknande effekt.

Om vi studerar dagens situation kan vi illustrera med avståndet mellan fiskaffären och Systembolaget. I meter är avståndet inte särskilt stort, men en stor majoritet av besökare, som skall besöka båda dessa verksamheter kör bil mellan de två butikerna, även om det hade gått minst lika snabbt att parkera någonstans emellan butikerna och promenera.

Ödliga parkeringar vill man alltså undvika, vilket också den nya planen visar. Därremot kvarstår hindret i form av vägen som barriär. Om man intet kan gräva ner vägen måste man göra så att bilarna passerar på fotgängarnas villkor om man vill ha ett attraktivt och välfungerande centrum. Trygghet är en av de mest avgörande faktorerna för ett centrums framgång. Trafik är en skapare av otrygghet.

Attraktiva promenadstråk utan döda fasadytor bidrar till ett attraktivt centrum. Omväxling och spänning skapar attraktivitet. Verksamheterna bör var och en inte ha för långa fasader. 6-8 meter är optimalt. Kortare fasader är svåra att visa upp och längre fasader blir väldigt lätt tråkiga eller döda.

Hållbarhet

Ett välfungerande kommuncentrum måste vara hållbart. Hållbarhet innehåller definitionsmässigt tre delar:

- Miljömässig hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet
- Social hållbarhet

Alla dessa delar måste finnas i Öckerö nya centrum.

Flexibilitet

Handeln utvecklas snabbt inte minst genom e-handelns snabba tillväxt. Detta påverkar butiksstorlekar och butiksutformning. Branscher blandas på ett helt nytt sätt osv. Detta innebär att verksamhetslokaler nu måste utformas på ett flexibelt sätt, så att man lätt kan byta innehåll i lokalerna.

Namn

Arbetsnamnet Öckerö nya centrum behöver inte nödvändigtvis vara det namn man väljer att använda då centrum står klart. Kanske skall man låta kommuninvånarna ha synpunkter och eventuellt rösta fram det bästa namnet på det nya kommuncentret. Namnet är inte det viktigaste men det är avgörande för framtiden att varumärket (människors uppfattning om det nya kommuncentret) blir positiv och att kommuninvånarna blir goda ambassadörer för sitt nya centrum.

Kommentar

Detaljplanen för Öckerö nya centrum har till syfte att skapa ett centrum för kommunmedborgaren. En plats där kommuninvånaren kan uträtta sina ärenden, såsom exempelvis veckohandla, besöka apoteket eller vårdcentralen. Centrumet har således inte till syfte att konkurrerar ut Hönö Klåva, utan de båda centrumen ska snarare kunna ses som komplement till varandra.

Hasigheten på Hönö/Hälsövägen kan inte regleras i detaljplanen, men kommunen delar uppfattningen om att hastigheten behöver sänkas och trafiksäkerheten ökas. Kommunen reglerar genom lokala trafikföreskrifter vilken hastighet som ska tillåtas på vägen. För att dämpa hastigheten kan också andra typer av åtgärder vidtas, såsom avvikande markbeläggning.

Synpunkt gällande namn tas med i det vidare arbetet med projektet.

Yttrande 2

1. Generell fråga: Är det ett ökande förfarande, att Öckerö kommun använder sitt planeringsföreträde till att låta privata intressenter sköta planeringen av viktiga markområden i kommunen? (Frågan framförd även genom Hönö oråd 2017-04-25). Risken är uppenbar att exploitörernas ekonomiska intressen överskuggar planeringen.

2. Följdfråga: Är inte vår kommun tillräckligt stor att själv ha resurser för att styra sin egen planering med hög kvalitet?
3. Presentationsbilderna av själva hamnplan ger i det färdiga omarbetade förslaget ändå ett ganska trevligt intryck med varierad bebyggelse, inspirerad av Marstrand? Bidragande till detta är att torgnivån i hamnen verkar ligga endast ca en meter över vattennivån i hamnen. Hur stämmer det med kommunens krav på minst 2 meter över vattnet som gardering mot stigande havsnivåer? Bästa nybebyggelsen i Marstrand f ö är Kvarnholmen på landsidan.
4. Berget Skärhamnsås med förslagens radhuslängor och punkthus i -60/-70-talsstil blir med säkerhet ett tidvis mycket utsatt och blåsig område. Enda anledningen till den föreslagna bebyggelsen är att det höga läget ger lägenheterna havsutsikt. Förslaget här ser jag som en återgång till det kritiserade miljonprogrammet.
Förslag: Här har i stället kommunen ett lysande tillfälle att skapa en mera tät och varierad modern bebyggelse i samma anda som våra egna och Bohusläns uppskattade skärgårdssamhällen och Göteborgs landshövdingehusbebyggelse som tex gamla Masthugget.
5. Parkeringsnormen 0,5 bil per lägenhet har jag förstått är villkoret för att över huvud taget genomföra denna planering. Tanken är att i framtiden kollektivtrafiken skall klara de flesta transporter. Det är dock mycket troligt att privatfordon kommer att finnas i överskådlig tid i en eller annan form, så problemet med plats för bilar kvarstår och måste lösas.
Dessutom: Har föreslagna kontor och affärer på hamnplan med en större livsmedelsbutik och den nya Vårdcentralen tillräcklig parkering?
6. Den tidvis kraftiga fordonstrafiken genom planområdet kan inte sopas under mattan. Genomfart av resande till norra och västra Öckerö, Hälsö och Nordöarna samt till varvet och andra arbetsplatser genererar trafik av både lätta och tunga fordon. Frågan om säkerhet och buller har behandlats i förarbetena men hur kommer trafiksituationen att upplevas i verkligheten?

Kommentar

Detaljplanen för Öckerö nya centrum bedöms vara av allmänt intresse och bedrivs därför med ett utökat planförfarande.

Kommunen har, tillsammans med det kommunala bostadsbolaget och fastighetsägarna inom planområdet ingått ett samarbetsavtal. Avtalet innebär att exploatörerna i nära samarbete med kommunens planavdelning tar fram underlag för upprättandet av en detaljplan. Kommunen står för all formell hanteringen av detaljplanen och är upprättare av planhandlingen. Även om aktuellt förslag är framtagen som en byggherredriven detaljplan äger kommunen själva planprocessen genom det kommunala planmonopolet.

Arbetsättet har inte föranletts av att kommunen inte själva har tillräckligt med resurser, utan för att slutresultatet bedöms bli bättre om byggherren är med tidigt i processen.

Ett översvämningsskydd ska uppföras till minst +2,8 m.ö.h (RH2000) och vara påbyggnadsbart enligt planbestämmelse på plankartan. Illustrationen är inte juridiskt bindande utan ger endast en bild av hur platsen kan komma att se ut i framtiden. Illustrationen baseras på ovanstående höjduppgifter.

Kommunen gör bedömningen att föreslagen bebyggelse är den mest lämpade utifrån platsens förutsättningar. Bland annat då det sedan tidigare funnits önskemål om att bevara så mycket av bergen som möjligt. Vid en tätare exploatering minskar möjligheterna att spara bergen.

Antalet planerade parkeringsplatser utgår från 0,5 p-platser/lgh på hamnplan och 0,7 p-platser/lgh på Skärhamnsås. För verksamheterna utgår planförslaget från 25 p-platser/1000 kvm handel och 15 p-platser/1000 kvm kontor. Inom delar av planområdet kommer troligtvis samutnyttjning ske av parkeringsplatserna. Detta har dock inte inkluderats i beräkningen, vilket innebär att antalet planerade platser är väl tilltaget. Befintlig vårdcentral ska lösa sitt behov av parkeringsplatser inom den egna fastigheten.

Ljudutredningar för industri och trafik finns framtagna för planförslaget. Reglering sker för att framtida bebyggelse ska vara lämplig för bostadsändamål.

Yttrande 3

Jag skulle vilja passa på att lämna synpunkter på den detaljplan som läggs fram gällande "Öckerö Nya Centrum". Ser väldigt flott och mycket "Hjuvik" ut i mina ögon. Känner för min del inte att det representerar öckeröarna, det blir alltför omgjort och tillrättalagt för att representera området.

Jag skulle vilja se en betydligt lägre bygghöjd på samtliga byggnader, om man nu anser att det finns ett starkt behov av att bygga just på denna plats, som det ser ut i detta förslag så är det mycket byggnader och lite hamnkänsla. Sedan skulle jag även önska att man är ytterst försiktig med att bygga bort hamnen och ersätta den som jag ser det med ett bostadsområde.

Jag tänker på det som representerar öarna och dess historia. Vi har en unik historia här med flertalet som levt här i många generationer. Om man önskar bygga höga hus finns det andra mindre känsliga områden att göra detta på. Jag anser att med detta förslag blir inte hamnen vad den är avsedd för d v s båtar och fiskenäring utan mer ett stråk med mycket bostäder och affärer. Konsekvenserna blir att

man arbetar utefter en inriktning som innebär att man jobbar bort dess näring och egentliga syfte.

Sedan undrar jag om man gjort en behovsanalys gällande affärsnäring i detta område. Idag har många av de redan etablerade affärerna i Hönö Klåva det mycket tufft med att få en bra lönsamhet. Min önskan är att var ytterst försiktig med byggnation i just detta område, låt hamnen vara just hamn! Styr satsningarna i den riktningen och låt oss bevara vår historia på bästa sätt.

Vet inte om dessa synpunkter spelar någon som helst roll i beslutsprocessen men jag hoppas att jag kan påverka i rätt riktning.

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala på hamnplanen, se kommentar till boende på Öckerö 2:513.

För svar gällande konsekvenser av utbyggnad, se kommentar till boende på Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920.

För svar gällande konkurrensförhållandet mellan Öckerö nya centrum och Hönö Klåva, se kommentar till yttrande 1.

Yttrande 4

Vi tycker det är bra att Öckerö hamnplan förändras och får ett annat utseende. Men vi vill inte att hamnen och dess verksamheter ska dö ut, vilket vi befarar kommer att ske om man bygger så höga och så många bostäder precis vid den verksamma hamnen. Vi vill ha en levande hamn med traditionell kustnäring, mycket båtar, liv och rörelse. Vi anser att Öckerö hamn med sin unika skärgårdsmiljö med varv, fiske- och oljebåtar m m ska fortsätta vara en skärgårdshamn med de verksamheter som tillhör. Vi ska inte sälja ut hamnen och vår skärgårdsmiljö för att ett bostadsbolag ska göra bra vinst.

- Vi protesterar därför mot att man bygger högre än 2-våningshus på hamnplan.
- Vi protesterar mot planerna att gräva ut hamnplan för att göra ett underjordiskt p-däck.
- Vi kräver att alternativa förslag tas fram för hamnplan.

Utgrävning av hamnplan vilket medför 4-våningshus

Vi tycker hela idén att gräva ut hamnplan för att göra ett underjordiskt p-däck för 250 bilar till en projekterad kostnad av 350 000/bil = 87,5 milj (*Preliminära siffror enligt Tornstadens Therese Kilenstam per mail den 24 april 2017), är helt

fel. Dels pga att det är ett för stort och osäkert ingrepp (vilket kan bli ännu mer kostsamt), dels pga att det nu är upplagt så att varje fastighet ska bära sina egna kostnader (enligt Tornstaden), vilket i sin tur gör att man måste bygga 4-våningshus där, för att få ekonomi till utgrävningen. Man funderar på vilka priser det kommer att bli på de bostadsrätterna och på de butikshyrorna. Vilka ska ha råd att bo och handla där? Inte kommer det att gynna skärgårdsborna!

Nockhöjd

Nockhöjden på dessa hus på hamnplan planeras till 21-23 m, vilket är ca 10-15 m högre än kringliggande villor. Det kommer att upplevas som en stadsbebyggelse mitt på hamnplan, mer än en skärgårdsbebyggelse. På småöar finns inte 4-våningshus i en befintlig hamn, det hör mer hemma i städer som i Göteborg, t ex som på Eriksberg och Sannegården. Det kan vara tillräckligt med 2-våningshus på hamnplan och Öckerö kunde behålla sin särart med en verksam hamn. Som läget är nu så överlåter man projektering, entreprenad, risk och ev vinst till det privata företaget Tornstaden, ett förfarande man starkt kan ifrågasätta.

Alternativt förslag för hamnplan med snabbfärja m m

I framtiden behöver vi minska biltrafiken. Slopa därför tanken på underjordiskt p-däck och gör något färre antal parkeringsmöjligheter i närheten av hamnplan, t ex ett parkeringshus vid Trevnaden-tomten. Se till att få en snabbfärja för persontrafik (och kanske cyklar) från Öckerö hamn till Stenpiren i Göteborg, kombinerad med elbilspool och cykeluthyrning typ "Styr och ställ" på hamnplan. Om elbilspoolen även hade kombibilar så kunde man lätt få hem även skrymmande varor. Utöka kollektivtrafiken på öarna, kanske i form av en shuttle mellan Hönö Klöva, Hönö pinans färjeläge och Öckerö hamnplan.

Arktitektävling

Eftersom "Målet är att skapa ett nytt kommuncentrum för hela kommunen,", dvs det nya Öckerö centrum blir hela kommunens "vardagsrum", så anser vi att det mycket märkligt att kommunen inte haft någon arkitektävling eller inte har något annat förslag att visa, än det befintliga förslaget från Tornstaden. Hur kan man så lättvindigt handskas med så stora förändringar, utan att försöka ta in flera förslag eller på allvar efterfråga vad kommuninvånarna tycker?

Om kommuninvånarna fick tillfälle att se och rösta om olika förslag så skulle de bli mer intresserade och engagerade. Det finns goda idéer även bland ortsbefolkningen, idéer som nu inte tillvaratas. Man behöver göra kommuninvånarna mer medvetna och mer delaktiga. Ungdomarna t ex, har ofta en annan syn på biltrafik och de är ju de som ska bo här i framtiden.

Kommentar

För svar, se kommentar till boende på Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920.

Yttrande 5

Allmän reflektion:

Vi är för att man bygger bostäder mm och det finns mycket bra i aktuella förslaget. Allt kan egentligen bara bli bättre än vad det är nu. Vi har varit på 2 informationsträffar och förstått hur många parameter som ska vägas ihop. Vi är dock oroliga för att ”för många kockar i soppan” gör att det inte blir bra. Flera byggnationer i kommunen har siktat högt och sen inte blivit så bra eller rent av dåliga. Exempelvis Nya Brattebergsskolan som blivit både trång, opraktisk och ful. Likaså nya vårdcentralen som visserligen är en vacker byggnad men har trängts in på ett fult sätt och som förstört bibliotekets fina byggnad. (Vi undrar förresten vart Claes Hakes staty tagit vägen?) Detta sammantaget undergräver tilltron till att hamnplanen ska bli både vacker och praktisk.

Specifikt förslag på ändring:

Vad vi kan se på ritningar och som flera bekräftat på informationsmötena så planeras en in/utfart från Stranden till Hönövägen. Den anser vi som direkt trafikfarlig och att den flyttas.

Motivering: när man ska svänga in på Stranden från Hönövägen ska det ske direkt efter en stor bergsklippa där sikten är obefintlig. När man ska svänga ut från Stranden så ska det enligt förslaget bara kunna ske med högersväng. Men det kommer innebära samma fara genom att bergsklippan skymmer sikten. Vi vet att det är en backe där bilarna har hög hastighet eftersom de gasat upp för backen strax innan för att bromsa hastigt inför rondellen. Vi tror inte att hastighetsbegränsningar eller vad man nu kan göra hindrar detta. Infarten kommer också enligt ritningarna vara den enda tillfarten till Stranden (förutom p-huset och det tror vi folk kommer välja i sista hand) vilket kommer leda till hög belastning.

Kort sagt: det är ett trafikfarligt förslag och vi vill att ni ritar in infarten på något annat ställe, mer trafiksäkert.

Kommentar

Statyn är nermonterad och placerad i förvar i väntan på ny placering.

Utfarten från Stranden har särskilt studerats inför granskning. För att klara erforderlig sikt behöver den faktiska hastigheten sänkas över backkrönet. Det kan göras genom att en ny cirkulationsplats uppförs i höjd med utfarten från Lammholmsvägen, samt att sänka den tillåtna hastigheten för

sträckan. Detaljplanen möjliggör för ett uppförande av cirkulationsplats, men kan inte reglera tillåten hastighet. Reglering av tillåten hastighet görs av kommunen genom lokal trafikföreskrift.

Yttrande 6

Byggnationen bakom apoteket är i underkant tycker jag. Här borde det sprängas bort sten från berget som kan användas som fyllnad för vassen och marinans ö. Det skulle avlasta byggnationen i hamnen och skapa lägre tak så flera får se havet.

Ytterligare synpunkter. Vart kan jag ha min laserjolle. Efter bullfestandet på caféerna vill man göra någonting. Bygg ut marinan för de yngre med småbåtar och dykcenter för de som vill. Kanske hitta inspiration från Starbeach på Kreta.

Kommentar

Exploateringsgraden för byggrätterna bakom apoteket anses inte vara lämpliga att utöka. Detaljplanen inkluderar inte kaj- eller vattenområden, vilket innebär att aktuell plan inte kan möjliggöra en utbyggnad av marinan.

Yttrande 7

Låt min utsikt vara som den är! Jag har betalat för havsutsikt. Bygg på berget till höger. Skapa en ny marinplats det kommer ändå att behövas. Låt hamnen vara en trevlig och mysig mötesplats. Den har bra betyg. Bygg inte höghus där bara för att det är platt och lätt att tjäna pengar plus att hamnen försvinner. Låt hamnen vara hamn. Lägre tak närmare hamnen var det lovat.

Kommentar

För svar gällande konsekvenser av utbyggnad på hamnplan, se kommentar till boende på Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920.

För svar gällande bebyggelseskala på hamnplan, se kommentar till boende på Öckerö 2:219.

Yttrande 8

Håll bebyggelsen låg, inga höga hus och dölj inte havsutsikten för oss andra öbor. Bygg inte in hamnen och stäng in för enbart några få. Undvik asfalt och använd gatsten och granit. Skapa inte ett nytt kallt och kallt Amhult centrum. Planera för både människa och djur, var rädd om vårt arv. Bygg i västkustmiljö och hellre trä än betong. Var tycker vi öbor och besökare att det är skönt att vistas? Hönö Klåva

med låg bebyggelse och skärgårdshus lockar. Vem vill ströva bland höga hus och betong? Den höga fula båken med små fönster på berget - nej tack.

Var rädd om vår öppna utsikt mot havet och bygg inte in den. Tack!!!

Kommentar

För svar gällande konsekvenser av utbyggnad på hamnplan, se kommentar till boende på Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920.

För svar gällande bebyggelseskala på hamnplan, se kommentar till boende på Öckerö 2:219.

Detaljplanen reglerar inte markbeläggning eller byggnasmaterial, dock har gestaltungsprinciper bilagts planbeskrivningen.

Yttrande 9

Undertecknad har tagit del av ovanstående detaljplan genom informationsmöte 2017-04-03 på Nimbus och har följande synpunkter.

Höghusbebyggelse passar inte in i en kustmiljö. Det är betydelsefullt att bevara kustsamhällets särart. Hur kommer det att se ut från havssidans perspektiv med höga hus uppe på bergstopparna. Måste det byggas så högt? Bevara urbergen. Det är en del av kustens karaktär och kulturarv. Sprängning av höjderna ger skador som inte går att återställa.

Undvik att skärma av den fina kontakten och öppenheten med hamnen och havet som är föreslaget i vinkelbyggnaden mitt på hamnplan vid rondellen. Enligt detaljplanen är utsikten en minimal ”glipa” ifrån nya Vårdcentralen och Folkandvårdens håll sett. Sänk höjden på byggnaderna.

Förstår att ekonomiska aspekter är grundläggande i förevisad detaljplan. Kan kommunen verkligen ta emot så många nya invånare med tanke på samhälls-sociala funktionerna, skolor, vård, va-nät och inte minst trafikproblemen på 155 hitut. Klarar kommunen denna utveckling. Tidigare har sagts att kommunen inte klarar av att bli så många fler än ca 12000 invånare med de samhällsresurser som finns.

Andra kustkommuner visar att det går att kombinera utveckling och skonsam byggnation i sårbara miljöer.

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala inom planområdet, se kommentar till boende på Öckerö 2:219 och Öckerö 2:513.

Utbyggnad av planförslaget kommer pågå under en längre tid och kommunen bedömer därmed att samhällsfunktionerna klarar den tillväxt som planförslaget medför.

Yttrande 10

Jag tycker att fastigheterna på Skärhamnsås blir för höga och för många. Tidigare har kommunen varit restriktiva med hur fastigheterna i Skärhamnsås får se ut... viktigt att detta även gäller nybyggnation i fortsättningen.

Hoppas att det blir lägenheter som är lagom hyror så att våra unga och bofasta har möjlighet att hyra... inte lyxvariant endast för höginkomsttagare...

Vill även värna om att den lilla inre hamnen blir kvar med plats för små båtar.

Undrar även om det finns underlag för så mycket butiksutrymmen..tråkigt om det blir stora fastigheter med tomma butikslokaler.. det blir inget levande centrum av detta..

Parkeringsfrågan är ju också en sak.

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala inom planområdet, se kommentar till boende på Öckerö 2:219 och Öckerö 2:513.

Detaljplanen reglerar inte hur stor respektive butiksytta blir. En viktig aspekt i arbetet med detaljplanen har dock varit att byggnationen på Öckerö inte utarmar Hönö Klåva och dess verksamheter. För vidare svar, se kommentar till yttrande 1.

För svar gällande parkering, se kommentar till yttrande 2.

Yttrande 11

Jag tycker att det är en dålig ide att gräva upp Öckerö hamnplan för att göra ett underjordiskt p-däck, det borde finnas både billigare och smartare alternativ. Jag tycker även att de planerade byggnaderna är för höga. Jag tycker att de höga husen som är planerade på berget kommer förstöra miljöbilden av Öckerö.

Kommentar

Efter samrådet har planförslaget reviderats och möjligheten att uppföra ett underjordiskt garage under hamnplanen har tagits bort inför granskning.

För svar gällande bebyggelseskala inom planområdet, se kommentar till boende på Öckerö 2:219 och Öckerö 2:513.

Yttrande 12

Instämmer till fullo med skrivelse redan tillsänt kommunen (se yttrande från sakägare och boende Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920 samt kommunens kommentar).

Kommentar

Noterat.

Yttrande 13

Jag har synpunkter på hur planen för Öckerö Nya centrum ser ut, och då främst lägenheterna på Skärhamnsås. Dessa byggnader kommer enligt plan nå en höjd av 50 m över havet, vilket inte passar in i nuvarande byggnation. Solhöjden har en takhöjd på 27,5 m, och omgivande byggnation är anpassad med detta som begränsning. Att då bygga nytt som är nästan dubbelt så högt stör landskapsbilden.

Dessutom hoppas jag som ungdom uppvuxen på Öckerö att eventuella lägenheter inte kommer vara såpass dyra att bara höginkomsttagare har råd att bo där och därmed tvingar dagens unga att söka sig från kommunen p.g.a. för höga boendekostnader.

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala inom planområdet, se kommentar till boende på Öckerö 2:219 och Öckerö 2:513.

Detaljplanen kan inte reglera hyran eller priset på framtida lägenheter.

Yttrande 14

Jag tycker detta är ser helt bedrövligt ut, ingen skärgårdskänsla kvar om det bli såhär.

Kommentar

Noterat.

Yttrande 15

Jag ställer mig i ledet med alla andra som undrar varför skall vi förstöra våra öar med dessa stora hus både på berget och hamnplan. När du kommer med färjan idag så ser du kyrkan på berget, sedan kommer du se ett skrytbygge (båken) som vi inte har råd med och alla andra höga hus som ingen av dom som driver affärer idag har råd och betalar hyra för. Nej, jag säger bara tänk om innan de är försent.

Sedan har vi haft en folkomröstning som sa nej till bro och med denna byggnation är det spiken i kistan för färjan. Skitpratet med att vi kommer att ändra våra resplaner funkar inte, så jag bara undrar hur mysigt det blir med 8000 bilar per dygn genom det "mysiga centret" eftersom bron landar på Öckerö. Nej, lägg ner dessa planer. Hade vi velat ha Stenungsunds torg hade vi flyttat dit. Stoppa detta vansinne med en gång.

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala inom planområdet, se kommentar till boende på Öckerö 2:219 och Öckerö 2:513.

Detaljplanen kan inte reglera hyran eller priset på framtida lägenheter/lokaler.

Frågan om en fast förbindelse till Öckerö har avgjorts i två kommunala folkomröstningar. Båda visade att 67 % av de som röstade inte vill ha någon fast förbindelse. Något beslut om fast förbindelse finns inte i dagsläget.

Yttrande 16

Jag har lite synpunkter på planförslaget. Det gäller bygghöjden på berget Skärhamnsås. Jag anser att byggnaderna blir för höga i förhållande till omgivningen. Vi som redan byggt i området hade mycket restriktioner kring byggandet, med färg på takbeklädnad och storlek och höjd på byggnation. Då undrar man hur man tänker nu. Dessutom är det många bostäder. Hela berget blir ju borta.

Hyrorna måste sättas så att våra unga kan ha råd att hyra, vi kan inte bara bygga för rika och välbeställda.

Vidare har jag svårt att se hur Öckerö nya centrum kan hantera all trafik om man beslutar bygga en bro från Öckerö färjeläge via Björkö till Hjuvik.

Sedan vill jag ha tillträde till min båtplats som är i lilla hamnen som jag med lätthet når idag, enligt planen kommer hus att stå mycket nära kajkanten. Var kan jag parkera om behov finns? Var skall besökare till hamnen respektive centrum parkera? Vad händer med min båtplats?

Kommentar

För svar gällande bebyggelseskala inom planområdet, se kommentar till boende på Öckerö 2:219 och Öckerö 2:513.

De fordon som idag kör förbi Öckerö hamnplan för att nå Hälsö och Nordöarna kommer vid en eventuell utbyggnad av bro inte köra igenom framtida centrum. Samtidigt kommer den trafik som idag kommer från Fotö och Hönö att belasta vägen genom centrumet. Enligt beräkningar är antalet fordon förhållandevis jämt fördelat. Oberoende färja eller bro.

Planförslaget berör inte något vattenområde och påverkar inte befintlig småbåtshamn. Markparkeringar planeras vid hamnplanens ytterkanter.

Icke tillgodosedda synpunkter

Följande yttrande har inte till fullo blivit tillgodosedda;

Statliga och regionala myndigheter

- Trafikverket

Sakägare

- Boende Öckerö 2:219
- Boende Öckerö 2:815
- Boende Öckerö 2:513
- Boende Öckerö 2:411 och Öckerö 2:920
- Boende Öckerö 2:746
- Boende Öckerö 2:402
- Boende Öckerö 2:732 och Öckerö 2:715

Privatpersoner

- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 13
- Yttrande 15
- Yttrande 16

Revidering av plankarta

Generellt:

- Bestämmelserna är anpassade till Boverkets allmänna råd. Användningarna redovisas var för sig och ny definition för prickmark. Strandskydd upphävs inom E-område, VÄG, GATA, GÅNG, berörd kvartersmark runt hamnplan samt för ett mindre område inom B på skärhamnsås. Strandskydd ligger kvar inom NATUR. Administrativa bestämmelser redovisas endast en gång per administrativt område. Det innebär ingen förändring i sak utan enbart redovisningstekniskt.
- Upphävande av strandskyddet har definierats på plankartan.
- Bestämmelsen e1 om största bruttoarea ovan mark har tydliggjorts.
- Bestämmelse (b1) angående utförande av tekniska anläggningar införd.
- Bullerbestämmelser ang. trafikbuller korrigerade i enlighet med reviderad bullerförordning. Bestämmelse angående verksamhetsbuller inlagd. Bullerbestämmelser m3 och m4 gäller nu enbart de kvarter som berörs av respektive typ av buller enligt utredningen.
- Upplysning om skillnaden mellan höjdsystemen RH 00 och RH 2000 inlagt.
- I legenden har texten ”med hiss” strukits från användningen gång, då hissen har utgått ur förslaget.

Runt hamnplan:

- Omfördelning av byggrätt. Total byggrätt ökad med 750 kvm BTA väster om Hönovägen och oförändrad öster om vägen (exkl. P-hus).
- Bestämmelse om krav på avhjälpande av markföroreningar har kompletterats (a1 och a2). Där bostadsbebyggelse tillåts ska marken saneras till KM, i övrigt till MKM.
- Bestämmelsen (a2) på GATA och GÅNG söder om Norgårdsvägen har satts inom parentes för att förtydliga att den gäller användningen (P1), parkering under allmän plats.
- Användningen underjordiskt garage (P1) söder om Norgårdsvägen har ändrats till P, parkering.
- Användningen parkering under allmän plats (P2) har tagits bort från torget. Texten om möjlighet till nedfart till garage har tagits bort från användningen Torg i legenden.
- P-användning borttaget från kvarter runt hamnplan.

- B-användning inlagd för hus A och B.
- Nivån på översvämningsskyddet har höjts från +2,4 till +2,8 (+2,565 i grundkartans höjdsystem).
- Bestämmelsen m2 har lagts till, "Gatans nivå ska vara minst +2,565 meter över grundkartans nollplan så att den fungerar som översvämningsskydd." Detta gäller en yta på gatan söder om torget.
- Hotellet har flyttat till kvarter Y, den tidigare tomten för hotell har fått användningen parkering och centrum (PC). Kvarter Y har fått användningen hotell, centrum och parkering (OCP). Bostadsanvändning har tagits bort från kvarter Y.
- Ökad byggrätt för P-huset.
- En begränsning av byggrätten för centrumanvändningen för P-huset har gjorts, maximalt 2000 kvm.
- Ny maximal höjd inlagd för P-huset.
- Bestämmelse om fasadutformning för P-huset.
- Vägområdet längs Norgårdsvägen har breddats för att ge plats för separerad gång- och cykelväg.
- Bestämmelse om körbart bjälklag är borttagen. Byggrätterna söder om Norgårdsvägen har samtidigt justerats så att de är mer generella och byggrätten har även utökats i slutningen vid Båken.
- Förbud mot bostäder i bottenvåning för hus runt hamnplan samt för hus utmed Hönö/Hälsövägen och Norgårdsvägen. I Båken tillåts inte bostäder i bottenvåningen mot centrum och hamnen, men däremot i markplan mot Skärhamnsås.
- Plangränsen har justerats mot fastigheten Öckerö 2:209 för att ge plats åt siktlinje vid utfarten från livsmedelsbutiken mot Hönövägen.
- Området för befintlig transformatorstation vid Hönövägen har tagits bort (observera att befintlig användning är tillåten). Planen ger möjlighet att uppföra en ny transformatorstation på andra sidan om Hönövägen.
- E3-område för vattenreservoar har ändrats till E1E2E3 och utökats, för att rymma även transformatorstation och pumpstation.
- Användningen GÅNG har smalnats av.
- Utformning av tak har kompletterats så att det ska vara möjligt att ha solcellspaneler, solfångare och sedumtak. Matta takpannor har ändrats till matt takmaterial.
- Korrigering har skett av maximala nockhöjder.

- Utfartsförbud har förlängts utmed Hönövägens västra sida.

På Skärhamnsås:

- Omfördelning av byggrätt. Total byggrätt ökad med 500 kvm BTA.
- Korrigerade maximala nockhöjder. Hus K har sänkts för att minska påverkan på grannar i norr. Även Hus L, M, N, O, P, Q, R, S och T har sänkts. Sänkning har också skett av höjder för de södra radhusen.
- Den norra radhuslängan har kompletterats med användning D (vård) för eventuell samordning med verksamheten på Solhöjden. Byggrätten har anpassats för flerbostadshus eller vårdboende istället för radhus. Korrigering av nockhöjder har genomförts.
- Möjlighet till rundkörning har tagits bort. Istället två vändplatser i den norra delen av området. E1 och g-område är flyttade vid den nordöstra vändplatsen.
- Tillfartsvägen till radhusen närmast Solhöjden har flyttats för samordning med befintliga bostadshus inom Öckerö 2:815 och 2:219 och för att öka avståndet till de befintliga bostadshusen. Planstöd ges samtidigt för viss utökning av Öckerö 2:815 och 2:219 i planen.
- Prickmarken har utökats mellan det södra radhusområdet och befintliga bostäder, samt mellan bostadskvarteret i norr (hus K) och befintliga bostäder.
- Kvarteret L/M har kompletterats med användningen S (förskola). Utrymme avsett för förskolegård inlagt i anslutning till hus L och M.
- Vägområdet har justerats upp mot Skärhamnsås för att ge plats för en säkrare siktlinje, inrymma gata med separerad gång- och cykelväg, samt plats för ev. bullerplank mot Öckerö 2:732.
- Bestämmelsen om plank inom SKYDD är förtydligad.
- Parkeringsfickan vid Båken är ändrad så att den tillhör GATA i stället för GÅNG.
- Byggnadshöjd har ändrats till nockhöjd för tekniska anläggningar och ytor för gemensamhetsanläggningar.
- Möjlighet till cykel- och gångväg inom naturområde har lagts till mellan hus R och S.
- Bestämmelse f3 har korrigerats. Minsta takvinkel har satts till 3 grader.
- Gemensamhetsanläggning för bil- och cykelpool, egenskapsbestämmelsen har korrigerats till "Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning".
- En remsa naturmark på 4,5 m har lagts till söder om radhusen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2018-09-18

.....

Petter Leyman
Planarkitekt, Öckerö kommun

.....

Andreas Beutler
Plan- bygg och miljöchef, Öckerö kommun