



ÖCKERÖ KOMMUN

Granskningsutlåtande

ANTAGANDEHANDLING



DETALJPLAN FÖR

Öckerö nya centrum - DP 1

Öckerö, Öckerö kommun

Innehåll

Inledning

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

Inkomna yttranden i granskning 2

Statliga och regionala myndigheter och bolag.....	10
Sakägare	22
Grannkommuner.....	30
Kommunala remissinstanser.....	31
Organisationer, föreningar och stiftelser	32
Företag.....	34
Privatpersoner	34

Inkomna yttranden i granskning 1

Statliga och regionala myndigheter och bolag.....	38
Sakägare	55
Kommunala remissinstanser.....	69
Organisationer, föreningar och stiftelser	73
Företag.....	74
Privatpersoner	76
Yttrande 1.....	76

Revidering av planförslaget

Revidering av plankartan	86
Revidering av planbeskrivningen	87
Kompletterande utredningar	88

Besvärberättigade

Dessa har lämnat minst en synpunkt som inte har blivit tillgodosedd.....	88
--	----

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner	90
-----------------------------------	----

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utveckla och stärka befintligt centrum på Öckerö. Målet är att skapa ett kommuncentrum för kommuninvånarna med servicefunktioner och bostäder. Planförslaget ger möjlighet att bygga handel, service, kontor, samlingslokaler, hotell och andra verksamheter samt bostäder i nära anslutning till hamnplanen. Planförslaget ger även möjlighet att bygga bostäder och lokaler för förskola och vård på Skärhamnsås, ett höjparti väster om Hönövägen.

Den aktuella detaljplanen (DP 1) utgör en första etapp i utvecklingen av Öckerö centrum. Kommunen har även inlett arbetet gällande en vidare utveckling av centrumområdet, där hamnplan utgör en del. Arbetet är indelat i en förstudie som beräknas pågå 2021-2023 och ett planskede som beräknas pågå 2023-2025.

Granskning och yttranden

Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 13 mars – 30 april 2017 och för granskning under tiden 28 september – 19 oktober 2018. Trettioen (31) yttranden inkom under den första granskningstiden.

Planområdet har därefter minskats och den aktuella planen (DP 1) har återigen varit föremål för granskning under tiden 28 juni – 27 augusti 2021. Tjugotre (23) yttranden inkom under den andra granskningstiden.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida, samt på kommunens anslagstavla i kommunhuset och på Öckerö bibliotek. Kungörelser om samråd och granskning har anslagits på kommunens anslagstavla och annonserats i Göteborgs-Posten.

Samtliga yttranden som inkommit under de två separata granskningsperioderna redovisas i detta utlåtande, tillsammans med bemötande och eventuell åtgärd. Samtliga yttranden finns också att tillgå i sin helhet i Öckerö kommuns diarium (diarienummer SB 0193/15).

Yttranden från granskning 2 redovisas först i detta dokument, och därefter yttranden från granskning 1. Redovisning av yttranden och kommunens kommentarer från granskning 2 har placerats först eftersom de avser den detaljplan (DP 1) som avses antas.

Kommunens kommentarer på inkomna yttranden samt eventuella åtgärder är färgmarkerade.

Sändlista

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

STATLIGA VERK, ÖVRIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG

- Bohusläns museum
- Business region Göteborg AB
- Ellevio AB
- Energimyndigheten
- Göteborgsregionen (GR)
- Lantmäteriet
- Luftfartsverket
- Länsstyrelsen
- Naturvårdsverket
- Skanova Nätplanering D3N
- Sjöfartsverket
- Svensk handel
- Svenska kraftnät (är på egen begäran borttagna från sändlistan inför granskning)

- Statens geotekniska institut (SGI)
- Trafikverket
- Västra Götalandsregionen
- Västtrafik AB

GRANNKOMMUNER

- Stadsbyggnadskontoret Göteborg
- Stadsledningskontoret Göteborg

SAKÄGARE

- Enligt fastighetsförteckning daterad 2021-05-28

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR/ENHETER OCH BOLAG

- Barn- och utbildningsförvaltningen
- Socialförvaltningen
- Plan- och fastighetsenheten
- Bygg- och miljöenheten
- VA-enheten
- Väg- och markenheten
- Kretslopps-enheten
- Näringslivsenheten
- Kvalitets- och utvecklingsenheten
- Räddningstjänsten
- Verksamhet fritid och kultur
- Öckerö Fastighets AB
- Öckerö Rederi AB

ÖVRIGA

- Friluftsförbundet
- Föreningen kusttraditioner
- Hyresgästföreningen Region V Sverige
- Näringslivsrådet i Öckerö kommun

- Pensionärs- och handikapprådet i Öckerö kommun
- Rådet för Hälsa och Trygghet RHT i Öckerö kommun
- Västkuststiftelsen
- Öckeröarnas Företagarförening
- Öckeröarnas Naturskyddsförening
- Öckerö Hembygdsförening
- Öckerö Öråd

Sammanfattning av synpunkter

Synpunkter i granskning 2 (28 juni – 27 augusti 2021)

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla befintligt centrum på Öckerö. Länsstyrelsen bedömer dock att detaljplanen kan bli olämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet eller risken för erosion, och att den därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen vid antagande. Länsstyrelsen framför också synpunkter om påverkan på riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, mellankommunal samordning och trafiken på väg 155, med mera.

Lantmäteriet anser att kombinationen av allmän och enskild kvarter-smark kan leda till problem på grund av regler för inlösen av mark.

SGI anser att den geotekniska stabiliteten och risken för erosion är otillräckligt utredda.

Trots att väg 155 är nära sitt kapacitetstak bedömer Trafikverket att pågående process för en gemensam långsiktig färdplan, satsningen på pendelparkering på Hönö Pinan samt detaljplanens förutsättningar för hållbart resande ger utrymme för aktuell detaljplan ur ett trafikperspektiv.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE OCH PRIVATPERSONER

Sakägare som yttrat sig i granskning 2 har synpunkter på att den planerade bebyggelsen kommer nära deras fastigheter och påverkar solförhållanden, utsikter och insyn, skuggar befintliga solceller, samt påverkar fastigheternas värde.

Flera anser att bebyggelsen uppe på höjden inte följer det befintliga bebyggelsemönstret på öarna och att flerbostadshusen kommer att bli för höga i relation till kyrkan som är ett landmärke. Några vill att bebyggelsen i den norra delen av planområdet ska planeras så att den blir lika låg som i södra delen.

En sakägare anser att husen på Bryggebackavägen ska besiktigas före sprängningarna. En annan menar att bullersituationen kommer att försämrats oavsett planerat bullerplank.

Oro uttrycks för att trafiken på väg 155 ska öka.

En privatperson anser att en bro bör byggas innan nya bostäder tillkommer på Öckerö. En annan privatperson har synpunkter på bebyggelsens utformning, trafikfrågor och ekonomiska frågor.

SYNPUNKTER FRÅN GRANNKOMMUNER

Göteborgs stad avstyrker att det tillkommer fler bostäder i Öckerö kommun genom nya detaljplaner, innan det finns en långsiktig lösning på trängselproblematiken på väg 155.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG

VA-enheten har ett antal synpunkter på VA-utredningen.

SYNPUNKTER FRÅN ORGANISATIONER

Öckerö ö-råd vill att bebyggelsens avtryck i naturen ska begränsas och sprängning ska minimeras. Hänsyn ska tas till närboende, särskilt i områdets södra kant. De högsta byggnaderna, framför allt "Båken", bör göras lägre så att de inte blir för dominerande i landskapet. Ö-rådet vill se en tidplan för utvecklingen av hamnplan (DP2).

Synpunkter i granskning 1 (28 september – 19 oktober 2018)

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla befintligt centrum på Öckerö. Länsstyrelsen tror likt kommunen att planens innehåll av bostäder, verksamheter och centrumbildning i ett kollektivtrafiknära läge bedöms skapa bättre möjligheter för ett hållbart resande inom, samt till och från kommunen.

Länsstyrelsen lämnade in reviderade yttranden efter granskningstidens slut. De prövningsgrunder som angavs i första yttrandet var då borttagna. Det kvarstod således inga prövningsgrunder för planförslaget som presenterades i granskning 1.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE OCH PRIVATPERSONER

Generellt har sakägare lämnat in synpunkter på exploateringsgraden inom planområdet samt anser att tillkommande byggnader och/eller infrastruktur, dels kommer för nära, och dels inte samspelar i uttryck med befintlig bebyggelse.

Boende nära framtida P-hus anser att exploateringen påverkar deras boendemiljö negativt avseende skala, trafik, buller och avgaser.

Några sakägare har lämnat in yttrande gällande ökad skuggbildning, ökad insyn och förändrad ljudbild i samband med exploateringen.

Synpunkter har inkommit gällande den p-norm som använts i planförslaget. Ett par sakägare anser att den är för låg, andra att den är för hög.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG

Kommunens miljöenhet har synpunkter på dagvattenhanteringen inom området, genomförd bullerutredning avseende industribuller samt önskar ett förtydligande om att de två träd som pekats ut i naturvärdesinventeringen inte kommer kunna sparas vid exploatering.

Kommunikations- och utvecklingsenheten önskar en enklare analys kring hur FN:s hållbarhetsmål Agenda 2030 tas till hänsyn i planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN ORGANISATIONER

Öckerö ö-råd understryker bland annat behovet av mindre hyreslägenheter med rimliga hyror.

Inkomna yttranden i granskning 2

28 JUNI – 27 AUGUSTI 2021

Statliga och regionala myndigheter och bolag

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla befintligt centrum på Öckerö. Länsstyrelsen tror likt kommunen att planens innehåll av bostäder, verksamheter och centrumbildning i ett kollektivtrafiknära läge bedöms skapa bättre möjligheter för ett hållbart resande inom, samt till och från kommunen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

Länsstyrelsen befarar dock att det finns en risk att bebyggelsen eller ett byggnadsverk kan bli olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för erosion och detta måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

HÄLSA

Industribuller

Kommunen har en planbestämmelse för att reglera att bostäder ska utföras med en ljuddämpad sida om närliggande verksamheter riskerar att ge bullervärden som faller in under zon B enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad karaktär.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Dock är värdena i planbestämmelsen felaktiga. I detta fall då tonalt ljud förekommer dagtid behövs bullerdämpad sida om bullret överskrider värde för zon A (d.v.s. 50-5 dBA=) 45 dBA dagtid, samt 45 dBA nattetid. Planbestämmelsen borde i stället lyda:

m₂ För bostadslägenheter gäller följande angående omgivningsbuller från industriell verksamhet: Om den ekvivalenta ljudnivån mellan 06-22 överstiger 45dBA eller mellan 22-06 överstiger 45 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot sida där den ekvivalenta ljudnivån mellan 06-22 inte får överstiga 45 dBA och mellan 22-06 inte får överskrida 40 dBA.

SÄKERHET

Risk för översvämning

I förra granskningsskedet var framkomlighet ingen fråga eftersom det då fanns ett högvattenskydd. Då hamnområdet, med översvämningsskyddet nu utgått kan byggnader med bostadsbebyggelse drabbas av översvämning, därav har Länsstyrelsen tagit upp risk för översvämning som en ingripandegrund i detta granskningsyttrande.

Kommunen har reglerat höjdsättningen av byggnader i översvämningutsatt läge till en nivå motsvarande översvämningsson 1. Vid en översvämning är det dock viktigt att även beakta möjligheten till framkomlighet. Detta är av särskild vikt för bostäder. Kommunen behöver därför komplettera materialet med en beskrivning av hur framkomligheten är beaktad. Kommunen behöver värdera om ytterligare åtgärder till följd av detta är nödvändigt,

I skyfallsutredningen finns förslag på åtgärder (vattentät fasad alternativt höjdsättning) som bör regleras i detaljplanen och som fortsatt inte är omnämnda i planbeskrivningen. Kommunen behöver beskriva hur dessa förslag har värderats och beaktats.

Kommunen behöver också beskriva hur avrinningen mot hamnplan kommer att ske när nu denna inte längre ingår i detaljplanen. Exempelvis behöver konsekvenser vid skyfall för befintlig bebyggelse omkring hamnplanen belysas.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

Om konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen förvärras av ett genomförande av den nu aktuella detaljplanen, på ett sådant sätt att de anses oacceptabla, behöver åtgärder införas. Kommunen behöver beskriva vilka åtgärder som i så fall är nödvändiga.

Länsstyrelsens inställning är kommunen behöver säkerställa de åtgärder som är nödvändiga för att göra marken lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Erosion

Lösa jordlager finns i anslutning till korsningen Hönovägen-Lammholmsvägen (som benämns som område A i den geotekniska utredningen) och där en cirkulationsplats är planerad. Det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Se SGI:s yttrande, daterat 2021-09-03.

SYNPUNKTER PÅ GRANSKNINGSHANDLINGEN

Riksintresse

Länsstyrelsens bedömning är att den exploatering som planeras för i detaljplan Öckerö nya centrum utgör en utveckling av befintlig tätort och därför omfattas av undantaget i andra stycket i 4 kap 1§ miljöbalken (MB).

Viktigt att notera är att undantaget för tätortsutveckling, trots att prövningsgrund inte föreligger, ändå kan medföra påtaglig skada på de natur- och kulturvärden som utgör riksintresset.

Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen exploatering medför påtaglig skada på riksintresset, men eftersom åtgärden berörs av undantaget enligt andra stycket 4 kap 1§ MB aktualiseras inte bestämmelserna i punkt 2 i första stycket i samma paragraf. Prövningsgrunden "Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken" är därmed inte längre aktuell för detaljplan Öckerö nya centrum.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Länsstyrelsens motivering till att föreslagen exploatering utgör påtaglig skada är att den föreslagna bebyggelsens volymer, skala och placering i landskapet avviker från befintlig bebyggelsetradition och landskapsbild. Skärhamnssås obebyggda bergsrygg och kyrktornet utgör idag, tillsammans med låg och småskalig bebyggelse i bergsslänter och sänkor värdefulla karakteristiska drag för Öckerö kustsamhälle. De föreslagna hushöjderna överstiger förvisso inte kyrktornets högsta punkt, men upplevs från håll som nästan lika hög som kyrkan. Därtill ger föreslagna husvolymerna en dominerande inverkan på den visuella upplevelsen av landskapsbilden. Upplevelsen av öns siluett med Skärhamnssås bergsrygg och kyrkan som öns landmärke förändras genom föreslagen bebyggelse då man tar höjdparter i anspråk för ny bebyggelse.

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, se 11 kap 10 § PBL (2010:900).

Göteborgs stads byggnadsnämnd har för detaljplan Öckerö nya centrum lämnat följande synpunkter:

”Innan det finns en långsiktig lösning på trängselproblematiken på Hjuviksvägen avstyrker vi att det tillkommer fler bostäder i Öckerö kommun genom nya detaljplaner.” Göteborgs stads byggnadsnämnd 2021-08-24. Diarienummer 0744/2021

Då det finns få rättsfall samt krävs en lagtolkning har ingripande-grunden diskuterats vid ett flertal tillfällen internt inom länsstyrelsen. Vi har nu kommit fram till att enligt lagens förarbeten borde länsstyrelsen endast behöva överpröva eller upphäva en detaljplan i fall där kommunerna på något sätt är oense. Detta innebär dock inte att kommunerna måste ha hävdat olika åsikt i en viss fråga för att överprövning ska vara aktuell.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

Överprövning är aktuell om regleringen i en detaljplan innebär att en mellankommunal fråga inte samordnas på ett lämpligt sätt. Till exempel krävs det inte att andra kommuner har yttrat sig negativt över detaljplanen i samrådsskedet. Däremot kan kommunernas oenighet om hur en viss fråga ska hanteras leda till att regleringen inte samordnas på ett lämpligt sätt. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 801)

Länsstyrelsen konstaterar att en samordning sker mellan kommunerna. Under 2020 etablerades en politisk referensgrupp, med politiska representanter från Västra Götalandsregionen, Öckerö kommun och Göteborgs Stad. Även Trafikverket, Länsstyrelsen Västra Götalands län och Västtrafik har varit representerade. Trafikverket leder därutöver arbetet med Åtgärdsvalsstudie väg 155 Torslanda–Öckerö.

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. Utredningen levererade i juni 2021 en remissversion av slutdokumentationen. Under perioden fram till (preliminärt) december 2021 sker remiss av utredningens resultat, slutsatser och förslag.

Utöver att länsstyrelsen kan konstatera att en samverkan sker för att finna en hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, så anser länsstyrelsen att den föreslagna detaljplanen kan ha positiva effekter för väg 155. Detta då detaljplanen skapar fler lokala arbetstillfällen samt bildar ett underlag för ökat resande med kollektivtrafik. Detta är också något som Länsstyrelsen vid tidigare kommunikation med kommunen yttrat. Läs granskningsyttrande nr 1 för detaljplan Öckerö nya centrum (Dnr 402-35273-2018) samt granskningsyttrande över Öckerö kommuns översiktsplan (Dnr 401-9337-2018).

Miljö kvalitetsnormer för vatten, Hälsa

Öckerö kommun har genom PM: Nya anslutningar till Pinans reningsverk, daterat 2021-08-27 påvisat att föreslagen exploatering, tillsammans med nu antagna detaljplaner inom kommunen, ryms inom det tillstånd som rådande reningsverk har. Länsstyrelsen anser därmed att föreslagen exploatering inte bedöms påverka människors hälsa eller miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Förorenade områden

Länsstyrelsen bedömer att hantering av förorenade områden säkerställt i tillräcklig omfattning på plankartan. Vi noterar dock att det står a2 vid den södra spetsen inom det området för B, som ligger längst söderut. Det kanske ska vara a3 (strandskyddet är upphävt) där i stället?

Trafikbuller

Länsstyrelsen bedömer att utredning och reglering av trafikbuller har genomförts i tillräcklig omfattning.

Trafik

Trafiken på väg 155, från Gossbydal och västerut kan konstateras ligga nära sitt kapacitetstak. Utifrån rådande trafiksituation är det därmed olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till ökad trafikbelastning på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 155, Torslanda – Öckerö är avslutad och är i skrivande stund ute på remissrunda till berörda parter. Trafikverket föreslår i ÅVSen att parterna gemensamt utifrån utredningens slutsatser tar fram en gemensam färdplan för en långsiktig inriktning för väg 155, delen Torslanda – Öckerö. Färdplanen bör omfatta åtgärder på både kort (UA1) och lång sikt (UA 2,UA3).

Trafikverket anser att pågående process för en gemensam långsiktig färdplan, satsningen på pendelparkering på Hönö Pinan samt detaljplanens förutsättningar för hållbart resande ger utrymme för aktuell detaljplan. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter. Se Trafikverkets yttrande daterat 2021-08-04

Sjöfartens navigation

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Se yttrande från Sjöfartsverket, daterat 2018-10-11.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

KOMMUNENS KOMMENTAR

Hälsa

Värdena i planbestämmelsen avseende industribuller korrigeras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Säkerhet - risk för översvämning

Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning gällande framkomligheten avseende översvämning. En visualisering av tänkt utrymningsväg tas fram. Planbeskrivningen kompletteras med relevant information från skyfallsutredningen samt en beskrivning avseende avrinningen mot hamnplan och eventuella åtgärder.

Säkerhet - erosion

En komplettering av den geotekniska utredningen, med avseende på området kring cirkulationsplatsen i söder, har skett inför antagande. Beräkningarna visar på fullgod stabilitet för föreslagen uppfyllnad.

Riksintresse

Kommunen noterar länsstyrelsens inställning gällande projektets påverkan på riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken.

Mellankommunal samordning

Kommunen noterar länsstyrelsens inställning gällande projektets påverkan på väg 155 och yttrandet från Göteborgs stad.

Miljökvalitetsnormer för vatten, Hälsa

Kommunen noterar länsstyrelsens inställning gällande projektets påverkan på rådande tillstånd avseende reningskapaciteten.

Förorenade områden

Plankartan justeras och bestämmelsen a2 korrigeras till a3.

Trafikbuller

Noteras.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Trafik

Kommunen delar Trafikverkets och länsstyrelsens uppfattning om att den pågående processen för en gemensam långsiktig färdplan för väg 155, satsningen på pendelparkering på Hönö Pinan samt detaljplanens förutsättningar för hållbart resande ger utrymme för exploateringen som föreslås.

Sjöfartens navigation

Noteras.

Lantmäteriet

DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

a3-bestämmelsen täcker hela naturområdena med nuvarande redovisning

I det aktuella planförslaget redovisas upphävandet av strandskydd som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det verkar saknas administrativa gränser för att avgränsa bestämmelsen inom de aktuella områden som avses i plankartan.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer på flertalet områden i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningarna Skola/förskola och Vård betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära inlösen av området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

En del av exploateringsavtalet kan strida mot 6 kap. 41 § PBL

Lantmäteriet ska under samrådsskedet särskilt ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 15 § PBL. I granskningsskedet ingår detta inte i Lantmäteriets uppdrag.

Lantmäteriet vill ändå upplysningsvis uppmärksamma kommunen om att exploateringsavtalet till synes kan gå utöver det som kommunen kan kräva i ett exploateringsavtal enligt 6 kap. 41 § PBL.

I exploateringsavtalet som ska tecknas så ska exploatören enligt planbeskrivningen bekosta byggnation av kvartersmarken, vilken bland annat har ändamålen Vård och Förskola. Enligt 6 kap 41 § PBL får kommunen inte i ett exploateringsavtal ålägga en exploatör att bekosta byggnader för vård eller utbildning som kommunen enligt lag har en skyldighet att själva tillhandahålla.

KOMMUNENS KOMMENTAR

a3-bestämmelsen täcker hela naturområdena

Det verkar vara en feltolkning av plankartan att a3-bestämmelsen täcker hela naturområdena. a3-bestämmelsen gäller till administrativ gräns eller till användningsgräns för användningen SKYDD (som händelsevis har samma gröna färg som användningen NATUR).

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Inom ramen för exploateringsavtalen framkommer att kommunen ges en viss tid att välja om områdena i fråga ska nyttjas till allmänt ändamål, enskilt ändamål eller en blandning av ändamålen. Kommunen bedömer inte att en framtida tvångsinlösen är ett troligt scenario. Kommunen känner sig därför trygg med detaljplanens utformning.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

En del av exploateringsavtalet kan strida mot 6 kap. 41 § PBL

Kommunen ställer i exploateringsavtalet inte krav på att exploatör ska uppföra byggnader för vård och/eller förskola. I de fall kvartermark för vård och skola ska bebyggas bekostar verksamhetsutövaren, d.v.s. kommunen, byggnationen i de delar som berörs.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

Enligt SGU jordartskarta förekommer lösa jordlager i området, i anslutning till korsningen Hönovägen-Tammholmsvägen (som benämns som område A i den geotekniska utredningen) och där en cirkulationsplats är planerad. Markytan lutar i 1:10 eller brantare i dessa slänter samtidigt som finkorniga jordarter förekommer.

I det geotekniska underlaget beskrivs att ”ingen stabilitetskontroll har bedömts vara nödvändig för planerad detaljplan”. SGI anser att detta är ett för vagt underbyggt ställningstagande och att stabiliteten är otillräckligt utredd. Vi ser det som angeläget att stabiliteten bedöms för slänterna väster om Hönovägen ut mot den planerade dagvattendammen och för Hönovägen ut mot havet. Bedömningarna och eventuella undersökningar bör följa de anvisningar som ges i IEG 4:2010 eller 6:2008 och ”detaljerad utredning”.

Slutligen kan SGI inte finna att förekomst av eller risk för erosion är utredd i underlaget för planen. SGI anser att det är viktigt att erosionen utreds och att eventuell skadlig erosion förebyggs.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

En komplettering av den geotekniska utredningen, med avseende på området kring cirkulationsplatsen i söder, har skett inför antagande. Beräkningarna visar på fullgod stabilitet för föreslagen uppfyllnad.

Trafikverket

TRAFIKVERKETS SYNPUNKTER

Trafikverket noterar att Öckerö kommun anser att detaljplanen inte påverkar väg 155 negativt. Utredningar gjorda som en del av ÅVS väg 155 Torslanda – Öckerö visar att även relativt små tillskott av trafik kan leda till att körlängder och tillföljande problematik ökar kraftigt. Trafiken kan konstateras ligga nära sitt kapacitetstak.

Åtgärdsvalsstudien (ÅVS) för väg 155, Torslanda – Öckerö är avslutad och är i skrivande stund ute på remissrunda till berörda parter. Trafikverket föreslår i ÅVSen att parterna gemensamt utifrån utredningens slutsatser tar fram en gemensam färdplan för en långsiktig inriktning för väg 155, delen Torslanda – Öckerö. Högst målpuppfyllelse avseende långsiktig hållbar tillgänglighet ger fast förbindelse från Lilla Varholmen. Trafikverket utgår ifrån att Öckerö kommun kommer delta aktivt i arbetet med att ta fram en gemensam långsiktig färdplan för väg 155.

Sedan tidigare yttranden har Västsvenska paketet beslutat om en ny pendelparkering på Hönö Pinan. Trafikverket förutsätter att Öckerö kommun tar sitt utföransvar gällande ny pendelparkering på Hönö Pinan.

Trots att vägen är nära sitt kapacitetstak bedömer Trafikverket att planen ger förutsättningar för ett hållbart resande och att det är positivt med ett kollektivtrafknära läge och att planen går i linje med kommunens trafikstrategi. Trafikverket anser att pågående process för en gemensam långsiktig färdplan, satsningen på pendelparkering på Hönö Pinan samt detaljplanens förutsättningar för hållbart resande ger utrymme för aktuell detaljplan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen delar Trafikverkets och länsstyrelsens uppfattning om att den pågående processen för en gemensam långsiktig färdplan för väg 155, satsningen på pendelparkering på Hönö Pinan samt detaljplanens förutsättningar för hållbart resande ger utrymme för exploateringen som föreslås.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket ser ingen påverkan på sjöfart och farleder av planförslaget och avstår från att yttra sig.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Energimyndigheten

Energimyndigheten lämnar eventuellt yttrande i samråd till Länsstyrelsen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Skanova

Skanova har luft- och markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För ledningssamordning kontakta forvaltning-teliacompany@telia-company.com

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Göteborgsregionen (GR)

GR har tidigare yttrat sig över detaljplanen i samband med samrådet 2018. Öckerö kommun har bemött de synpunkter GR hade i samrådet och vi har inget ytterligare att tillägga.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

Västtrafik

Vi har i tidigare planskede yttrat oss om hållplatserna längs Hönövägen. Vi ser i planförslaget att hållplatserna är flyttade till ett gemensamt läge söder om rondellen. Det är positivt att hållplatsläget samlas och kommer nära tillkommande bebyggelse. Vi vill att lägena utformas så inkörningen blir så rak som möjligt. Det är även viktigt att läge C behålls för den lokala områdestrafiken. Att säkerställa trygga och attraktiva gång och cykelstråk till och från målpunkter så som busshållplats är av vikt.

Västtrafik ser fram emot en fortsatt dialog om utformning av främst hållplatsmiljön men är även gärna med och diskuterar hållbara transportlösningar till och från området i stort.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Sakägare

Boende Öckerö 2:219

Vi vill i första hand att radhusgruppen om 6 hus alldeles norr om våra hus ska minska till 4-5 hus genom att husen längst till väster utgår ur planen för att skapa en bättre boendemiljö för vårt hus som belastas hårt av den nya planen.

Vi kräver att radhusen inte ska vara högre än 2 våningar. Vidare vill vi att husens placering på fastigheten ska styras så husen inte kan ligga närmare Solstigen än 10 m i enlighet med illustrationsplanen. Likaså ska ytan väster om husens läge i illustrationsplanen punktprickas.

Det står i handlingarna att den nybyggda Solstigen inte avses användas för biltrafik från det nya området utan för cykel och gång samt utryckningsfordon. Den behöver då förses med bommar för att förhindra obehörig trafik.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

På plankartan anges B nedanför vägen alldeles intill huset på vårt hus och kommunen föreslår att vi ska köpa in denna yta som ligger på kommunal mark. Vi anser med hänsyn till de stora försämringar planförslaget och nybygget på Solhöjden innebär att det är fullt rimligt att denna mindre yta ska överföras till oss utan kostnad.

Vi anser också att den nya bebyggelsen med 4-6 våningar på berget inte harmonierar med skärgårdsmiljön på västkusten. I planbeskrivningen anges att "Föreslagen bostadsbebyggelse på Skärhamnsås bryter mot det traditionella mönstret på Öckerö där höjdområden generellt är obebyggda". Det är ett utmärkt argument varför denna detaljplan ej bör genomföras på föreslaget sätt.

Hela intrycket av Öckerös skärgårdsmiljö som syns redan från färjeläget förvanskas vilket är mycket olyckligt. Det framhålls också att bebyggelsens höjd aldrig överstiger Öckerö Nya Kyrka men bebyggelsen är nästan lika hög vilket förtar kyrkan som Öckerös finaste landmärke. Att Båken som solitär har hög höjd är acceptabelt men inget av bebyggelsen i övrigt bör överstiga + 32 m dvs Solhöjdens nya byggnad.

Planförslaget bör därför avvisas i nuvarande form.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Antalet radhus regleras inte i planen, illustrationen visar en möjlig byggnation. 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.

Någon sänkning av våningsantalet är inte aktuellt, men plankartan ska justeras genom att lägga in en 5 meter bred remsa av prickmark för att säkerställa ett avstånd mellan befintlig och planerad bebyggelse på cirka 20 meter.

Den aktuella förtätningen innebär att ett område som redan är bebyggt används på ett mer effektivt sätt.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Efter samrådet har planförslaget ändrats så att infartsvägen förläggs som en barriär i söder i stället för mellan de två byggrätterna. Kvartersmark föreslås i anslutning till fastigheterna 2:219 och 2:815 för att möjliggöra att de förvärvar den mark som de idag nyttjar. Den maximala nockhöjden för radhusen norr om dessa fastigheter har sänkts från +28 m till +26 m och möjlig bruttoarea har sänkts från 1750 m² till 1300 m². Även öster om fastigheterna har byggrätterna minskats.

I och med genomförandet av planförslaget kommer det bli en förlängning av Solstigen. Intentionen i projektet är att vägen endast ska användas för gång- och cykeltrafik, samt för Räddningstjänst och Kretsloppsenhetens fordon. Vägen är angiven som allmän plats gata och kommunens gatuenhet kommer behöva säkerställa att projektets intention förverkligas genom en så kallad lokal trafikförordning.

Kommunen ska enligt kommunallagen behandla sina invånare lika. Kommunen ska dessutom enligt EU:s statsstödsregler, vid överlåtelse av mark, sälja den till marknadsvärdet. Det är därmed inte lagenligt att kommunen skänker bort mark till enskilda.

Boende Öckerö 2:815

Fastighetsägarna till Öckerö 2:815 framför i princip samma synpunkter som ägarna till Öckerö 2:219 med följande tillägg:

Vi kräver att radhusgruppen öster om vårt hus ska minskas och inte vara högre än 2 våningar. Vi förstår inte gatustrukturen i denna del där huvudgatan är mycket bred men det inte framgår hur husen ska angöras. Vi föreslår också att radhusraden närmast öster om oss läggs parallellt med vårt hus och den bortre raden vilket skulle harmoniera bättre.

Bebyggelsen på Skärhamnsås förändrar dramatiskt upplevelsen av Öckeröarna varför en folkomröstning om förslaget vore motiverad innan det går till antagande.

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala och avstånd mellan befintlig och planerad bebyggelse, se kommentar till boende Öckerö 2:219.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Att vägområdet på plankartan är bredare på vissa ställen på Skärhamnsås är för att möjliggöra en optimal dragning vid vidare projektering, och till exempel kunna anpassa gatan efter terrängen. Gatans bredd är beräknad till cirka 6,5 m, och vid uppfartsvägen tillkommer en separat gång- och cykelväg om cirka 4 m. Gatan kommer alltså inte att uppta hela vägområdets bredd i plankartan.

Plan- och bygglagen föreskriver att detaljplaner ska samrådaskom med, och granskas av, berörda fastighetsägare och andra remissinstanser, vilket ger möjlighet till insyn och påverkan. I kommunens översiktsplanering ges också möjlighet att påverka den långsiktiga bebyggelseutvecklingen. Att utöver det anordna en folkomröstning om en enskild detaljplan är en politisk fråga.

Boende Öckerö 2:343 och Öckerö 2:647

Det absolut viktigaste för oss är hur Båken kommer skugga våra solceller, vilket kommer att påverka oss negativt ekonomiskt. I solstudien finns klockslagen vid de olika skuggorna inte angivna. Det skrivs att "planförslaget bidrar inte till någon betydande skuggning av omgivande bostadsfastigheter". Vad grundar sig detta på och vilka omgivande bostadsfastigheter menar man?

Vi hoppas på bebyggelse med hyresrätter där människor har råd att bo.

Vi delar oron om att husen inte kommer smälta in i miljön. Ser man vad som byggs nuförtiden så är det enformiga hus, tätt och i betong. Förtroendet för att det byggs vackert och anpassat efter skärgården uppe på Skärhamnsås är mycket lågt.

Miljöaspekten behöver få större utrymme. I detta förslaget har ni öppnat för att en kan sätta solceller på taken. Det är bra, men det borde uttryckas att det ska sättas solceller. Och byggmaterial nämns inte.

Till miljö hör också kollektivtrafiken. Att trafiken på 155 inte skulle påverkas i nämnvärd grad utifrån att jobbpendling kommer minska och kollektivåkandet öka. Vi är väldigt skeptiska att så kommer ske. Så som busstrafiken ser ut väljer man inte bort bilen. Kort sagt - trafiken på väg 155 kommer öka.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

KOMMUNENS KOMMENTAR

Solstudien revideras efter de senaste förutsättningarna med sänkta höjder på byggrätter.

Rätt till solljus eller dagsljus för till exempel solpaneler regleras inte i plan- och bygglagstiftningen. Solljusförhållandena för aktuella fastigheter kommer beröras av exploateringen, men påverkan bedöms inte vara av den graden att den kan ses som oacceptabel.

Enligt Boverket ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum, i en bostad, där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Framtida exploatering medför skuggning av fastigheterna under delar av eftermiddagen, dock inte till den grad att Boverkets byggregler frångås.

Intentionen med projektet är att tillskapa en blandning av bostäder, alltså såväl hyresrätter som bostadsrätter i varierade storlekar och prisklasser.

Krav på solceller och miljövänliga byggmaterial innebär egna kommunala krav på byggnadsverks tekniska egenskaper. Sådana krav är inte tillåtna.

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

Kommunen anser att den pågående processen för en gemensam färdplan för väg 155, med mera, ger utrymme för exploateringen som föreslås.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Boende Öckerö 2:380, 2:381, 2:402 och 2:759

Vi undertecknade sakägare vill härmed bestämt motsätta oss den del i planförslaget som direkt berör oss på ett mycket negativt sätt genom det 45 meter långa flerbostadshuset som har en nockhöjd på +33 meter. Detta i direkt anslutning till våra befintliga villafastigheter på Skärhamnsås norra sluttning.

Det planerade flerbostadshuset skulle bli en mycket skymmande (förmörkande) och dominerande huskropp på berget ovanför våra fastigheter. Första våningen på detta flerbostadshus skulle komma att ligga över nockhöjden på närmaste befintlig fastighet (2:402) och med ett avstånd på endast c:a 20 meter. Detta skulle självfallet medföra en mycket påträngande insyn.

Vid Skärhamnsås sydsluttning ”i anslutning till befintliga villor”, planeras en småskalig bostadsbebyggelse av typen radhus. Här planeras man med en mjuk och försiktig övergång till befintlig bebyggelse. Som kommuninvånare på Skärhamnsås norra del förväntar vi oss en likvärdig behandling och bedömning motsvarande det som planeras för fastighetsägarna vid Skärhamnsås södra del.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Byggrätten vid Skärhamnsås norra sluttning har setts över inför granskning, vilket har fått till följd att nockhöjden har sänkts sedan samrådet. Prickmarken (som inte får bebyggas) i norr och nordväst har också utökats.

Intressena av att undvika skuggbildning och insyn är enskilda intressen som i möjligaste mån har beaktats, men som vid en avvägning anses väga lättare än det allmänna intresset om behov av bostäder.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära en annan typ av bebyggelsestruktur och exploateringsgrad än som tidigare funnits på Öckeröarna. Syftet med planen är att tillskapa ett centrum för kommuninvånarna. För att få underlag för verksamheter, kollektivtrafik osv. behöver därför koncentrationen av människor och därmed också bebyggelsen vara högre på och kring hamnplan. Anledningen till varför byggrätterna på Skärhamnsås norra sluttning medges ha en högre nockhöjd och vara av en annan bygghetskaraktär än på den södra sluttningen, är för att denna byggrätt ligger närmare centrum och hamnplanen.

Kommunen anser att likabedömningsprincipen har tillämpas då bedömningen gällande lämplig exploateringsgrad och bygghetskaraktär har utgått från planens syfte. Likabehandlingsprincipen garanterar i övrigt inte exakt samma rättigheter på alla fastigheter samtidigt. Den innebär att alla fastigheter ska behandlas enligt lika principer, men kan resultera i olika beslut eftersom fastigheter sällan har identiska förutsättningar.

Boende Öckerö 2:459

Bortsett från att hela projektet är fruktansvärt fult så har jag följande synpunkter:

Att Ni när det blir dags för upphandlingar har ett miljötänk. Detta mot alla inblandade parter i alla led.

Att det tas hänsyn till boende, alltså inget arbete dygnet runt.

Att det finns arbetsledare som det går att kommunicera med.

Att husen på Bryggebackavägen ska besiktigas före sprängningarna.

Och vart ska alla dessa lägenhetsinnehavare göra av sina bilar?

KOMMUNENS KOMMENTAR

Vid byggnation kommer Naturvårdsverkets riktlinjer att följas med avseende på arbetstider med mera.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Vägar och bebyggelse har anpassats efter terrängen i den mån det är möjligt för att undvika omfattande sprängning och ingrepp i naturen. Byggherren ansvarar för eventuella skador på närliggande fastigheter i byggskedet. Detta kan inte regleras i detaljplanen.

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.

Boende Öckerö 2:732

Den nya detaljplanen kommer att påverka mitt boende och fastighet mycket negativt. Den planlagda vägen som planeras anläggas intill min fastighetsgränsen och bara ca 10-15 meter från bostadshus kommer kraftigt försämra min boendesituation, utsikten mot hav och grönområden och dessutom sannolikt värdet på min fastighet.

Trafiken på Hönövägen är delvis påtaglig, men då avståndet till den vägen är ca 40-45 meter från bostaden är störningen acceptabel i dagsläget. Med genomförande av den nya vägen enligt berörd detaljplan så kommer situationen påverkas påtagligt. Jag kommer att få en trafikerad väg så nära som 10-15 meter från gavel och uteplats. Bullret kommer att öka, precis som bullerutredningen påpekat. Det anser jag inte är acceptabelt.

Att som i detaljplanen föreslå bullerplank är heller ingen bra lösning. Bullerplank är förfulande och bygger en mur mot naturliga stråk mot hamnen och Lammholmen. Då min bostad ligger på en höjd torde även bullerplank behövas byggas högre än de 1,5 meter som det skrivs om i bullerutredningen.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

KOMMUNENS KOMMENTAR

Fastigheten har redan i dag en ljudsituation som överskrider de riktvärden som finns för ljud vid uteplats. Det breda vägområdet på plankartan möjliggör en terrassering i höjdded för att få distans till berörd fastighet. Enligt den preliminära förprojektering som är gjord kommer gatan ligga på ca +4,5 m (mellan 30 och 40 meter in på vägen) vid berörd fastighet vilket gör att trafiken kommer att passera nedanför huset.

Efter samrådet har en byggrätt för plank, staket eller bullerskärm införts för att skydda mot trafikbuller för rubricerad fastighet, vilket kommer att ge en bättre ljudmiljö med hänsyn till trafikbullret än vad fastigheten har i dagsläget. Ambitionen är att hitta en lämplig lösning för utformning av bullerskärm i samråd med berörda fastighetsägare.

Grannkommuner

Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret/Byggnadsnämnden

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att Öckerö har behov av att utveckla Öckerö centrum och möjliggöra ett bredare utbud av bostäder. Men fler bostäder i Öckerö kommun kan påverka trafiksituationen på väg 155/Hjuviksvägen negativt. Innan det finns en långsiktig lösning på trängselproblematiken på Hjuviksvägen avstyrker vi att det tillkommer fler bostäder i Öckerö kommun genom nya detaljplaner.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen delar Trafikverkets och länsstyrelsens uppfattning om att den pågående processen för en gemensam långsiktig färdplan för väg 155, satsningen på pendelparkering på Hönö Pinan samt detaljplanens förutsättningar för hållbart resande ger utrymme för exploateringen som föreslås.

Kommunala remissinstanser

VA-enheten

VA-enheten har ett antal synpunkter på VA-utredningen.

- Är höjdangivelsen för färdigt golv i teknikrum 2 korrekt?
- Hur kan slambilens tillgänglighet till teknikrummet säkerställas?
- Kommer det att finnas en utfart från pumpstationen som bibehålls i område A?
- Text om inträngande vatten i spillvattensystemet bör strykas.
- Dagvattenbrunnar på parkeringsytan i område B har sandfång.
- Vissa befintliga spillvattenledningar och vattenledningar måste dras om i ny sträckning.
- Eventuellt kan oljeavskiljare komma att behövas i dagvattenbrunnar som avvattnar parkeringsytor.
- Finns teknikrum 3 med i denna plan?
- Det borde finnas med en text om att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör eftersträvas.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras. De bedöms dock inte medföra några förändringar i planförslaget.

Höjdangivelsen för färdigt golv i teknikrum 2 är korrekt. Teknikrum 2 kan nå från Hönövägen. Pumpstationen som bibehålls i område A kan nå via tillfartsgatan upp till Skärhamnsås.

Teknikrum 3 finns inte med i den aktuella planen.

Organisationer, föreningar och stiftelser

Öckerö ö-råd

Inledningsvis vill styrelsen för örådet understryka till att vi är väl medvetna om behovet av nya bostäder, framför allt för unga och barnfamiljer, för att skapa goda förutsättningar för kommunens framtid.

Ö-rådet har i den tidigare processen haft en positiv inställning till en centrumutveckling kring Öckerö hamn. Detta är en plats med stor förbättringspotential och där vi ser att en centrumutveckling skulle förändra ett underutvecklat område av redan exploaterad mark till levande bostadskvarter. Centrumområdets utbredning över bergspartiet Skärhamnsås har kunnat ses som en naturlig utbredning av det ursprungliga centrumområdet, även om vi till viss del varit tveksamma till höjden av de föreslagna byggnaderna och utbredningen gentemot befintlig bebyggelse, framförallt i söder.

Ö-rådet förstår den problematik som finns med risk för konflikt mellan bostadsbebyggelse på Öckerö hamnplan och kring hamnen befintliga verksamheter. Dock anser vi det olyckligt att detaljplanen har behövts delas och att man väljer att i första hand gå vidare med ett förslag som innebär exploatering av orörd mark. Vilket innebär att en välbehövlig uppfräschning och utveckling av Öckerö hamnplan skjuts ytterligare på framtiden.

Inom ramen för den föreslagna delningen av planeringen för Öckerö centrum vill örådet lägga följande kommentarer:

- Kommunens yta är begränsad, exploatering av orörd mark bör begränsas i den mån det är möjligt. Hänsyn bör därför tas till detta och detaljplanen utformas så att bostäder kan anläggas med så begränsade avtryck i naturen som möjligt.
- Sprängning för vägar och grundläggning bör minimeras.
- Ett nytt område bör även planeras med hänsyn till de som redan bor intill. Särskild hänsyn bör tas till de boende i områdets södra kant "Bryggebacka".

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

- Viss ökning av byggnadshöjder gentemot vad som nu gäller i kommunen är oundvikligt om vi skall spara på markytan, men området önskar att man i processen är försiktiga avseende totalhöjder. Dvs drar ner de högst belägna byggnaderna så att de inte blir allt för dominerande i landskapet.
- Vi noterar att den föreslagna maxhöjden på "Båken" är sänkt. Vi anser dock fortfarande att den tänkta maxhöjden på 47,5 meter över havet blir ett alldeles för dominerande inslag i samhället. Vi har svårt att förstå varför en byggnad med detta inslag av "monument" skall uppföras inom ramen för planen.
- I samband med projektering av DP-1 önskar vi även se en tidsatt planering av utveckling av området "DP-2" dvs hamnplan, vilken är en yta i betydligt större behov av omdaning än det i etapp 1 föreslagna området.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Vägar och bebyggelse har anpassats efter terrängen i den mån det är möjligt för att undvika omfattande sprängning och ingrepp i naturen.

Planförslaget har justerats med hänsyn till närboendes yttranden i samråd och granskning.

Kommunen anser att angiven omfattning och höjd är rimlig utifrån omkringliggande topografi. Den aktuella förtätningen innebär att ett område som redan är bebyggt används på ett mer effektivt sätt.

Avsikten med "Båken" är att byggnaden ska bli ett landmärke som markerar centrum och ger utrymme för ett brett utbud av mötesplatser och service både för kommuninvånarna och för besökare. Den kommer också att fungera som en "brygga" mellan centrumområdet och bostadsbebyggelsen på Skärhamnsås.

Kommunen har inlett arbetet gällande en vidare utveckling av centrumområdet, där hamnplan utgör en del. Arbetet är indelat i en förstudie som beräknas pågå 2021-2023 och ett planskede som beräknas pågå 2023-2025.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

Bohusläns museum

Bohusläns museum finner att en arkeologisk utredning inte är motiverad på grund av sannolikheten att finna icke kända lämningar eller fynd bedöms vara minimal. Dock vill Bohusläns museum framhålla att om fornlämningar eller fynd påträffas i samband med exploatering ska Länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Företag

Ellevio

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 6 kV samt jordkabelledningar och luftledningar för lågspänning 0,4 kV

För övrigt hänvisar vi till vårt tidigare svar vid samrådet. (Sid 62 i samrådsredogörelsen)

Vi önskar i god tid bli kontaktade av exploitören för eventuell samordning och samförläggning i området.

Ellevio har inget att erinra mot detaljplanen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noteras.

Privatpersoner

Yttrande A

Jag anser inte att området skall exploateras och bebyggas förrän trafiksituationen på väg 155 är löst. Ni skriver i er detaljplan följande,

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

”Bedömningen är att planförslaget stärker möjligheterna till nya resvanor som är till fördel för både kommunen och resandet på väg 155. Enligt utredningen ses innehållet av bostäder, verksamheter och centrumbildning i ett kollektivtrafknära område som positivt för utvecklingen i Öckerö kommun. Det är även en möjlighet att arbete långsiktigt med att förändra resmönster.”

Allt detta är bara rena spekulationer. Vi ser idag den ökade trafiken på väg 155 och någon annan lösning än en fast förbindelse finns inte. Med en fast förbindelse skulle vi få en snabb kollektiv trafik med Göteborg. Det är naivt att tro att trafiken minskar för att man bygger nya bostäder på Öckerö. Se till att bron kommer på plats och bygg sedan inte tvärtom.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Alla beräkningar med avseende på tillkommande trafikrörelser är utförda med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg som är ett vedertaget verktyg som används i hela Sverige. Bedömningarna i detaljplanen baserar sig på dessa beräkningar. Se även svar till Trafikverket.

Yttrande B

Huset Båken kommer aldrig få den gestaltning som finns i illustrationerna, ingen kommer någonsin bygga ett hus med sluttande väggar. Det kommer då bli betydligt större än avsett samt inte bli det tydliga landmärket utan enbart ett höghus i mängden.

Höjden på husen rimmar dessutom mycket illa med resterande bebyggelse och riskerar att förfula levnadsmiljön avsevärt.

En fråga är om det behövs ytterligare 2000 kvm handelsytor då butiker har svårt att gå runt som det är, dessutom riskerar man att ta död på Hönö Klåvas handel.

På sidan 30 finns följande formulering. ”Den föreslagna bostadsbebyggelsen på Skärhamnsås bryter mot det traditionella bebyggelsemönstret på Öckerö” Enbart denna formulering borde göra att man tänker om och hittar andra lösningar för bostadsförsörjningen. Skall man bygga högre hus på Öckerö skall dessa förläggas på lägre punkter.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 2 (2021)

Trafikutredningen verkar bygga på något typ av drömscenario där alla betar sig perfekt och därmed blir det ett nollsummespel trafikmässigt. Att bostäderna enbart skulle skapa 350 nya resor per dygn verkar extremt lågt.

Ett lågt P-tal har också liten betydelse då det finns gott om gratisparkeringar i närområdet vilket lär urvattna den ambitionen. Jag ställer mig också frågan vem som skall betala för de föreslagna parkeringshusen samt i vilken grad de kommer nyttjas med den kostnadsbild de förväntas få.

Om det är så att en bro anläggs till Öckerö kommun kommer den landa på "fel sida" av centrum sett till där de flesta bor.

Huvuddelen av all trafik kommer därmed passera rakt igenom planområdet. Oavsett bro eller inte bör trafiken som skall passera centrum göras planskild, exempelvis med hjälp av en tunnel som går från den förslagna cirkulationsplatsen i söder till kommunhuset i norr.

När man delar upp den tidigare DP kommer frågan hur den ekonomiska fördelningen ser ut, kommer den kvarvarande hamnplanen och de fastighetsägarna få ta hela kostnaden för framtida högvattenskydd?

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen anser att angiven omfattning och höjd är rimlig utifrån omkringliggande topografi. Den aktuella förtätningen innebär att ett område som redan är bebyggt används på ett mer effektivt sätt.

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

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 2 (2021)

Alla beräkningar med avseende på tillkommande trafikrörelser är utförda med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg som är ett vedertaget verktyg som används i hela Sverige. Bedömningarna i detaljplanen baserar sig på dessa beräkningar. Se även svar till Trafikverket.

Vad gäller parkeringstal, se kommentar till Boende Öckerö 2:459.

Parkeringshuset finns inte med i den aktuella detaljplanen (DP 1).

Varje detaljplan bär sina egna exploateringskostnader.

Inkomna yttranden i granskning 1

28 SEPTEMBER – 19 OKTOBER 2018

Statliga och regionala myndigheter och bolag

Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla befintligt centrum på Öckerö. Länsstyrelsen tror likt kommunen att planens innehåll av bostäder, verksamheter och centrumbildning i ett kollektivtrafiknära läge bedöms skapa bättre möjligheter för ett hållbart resande inom, samt till och från kommunen.

Detta till trots är länsstyrelsens bedömning att planen behöver justeras med hänvisning till prövningsgrunderna riksintresse, miljökvalitetsnormer, hälsa samt mellankommunala frågor.

Länsstyrelsen kan utifrån det underlag som kommunen tagit fram inte bedöma om föreslagen exploateringen innebär en påtaglig skada på riksintresse 4 kap MB Högexploaterad kust. Länsstyrelsen saknar en analys av hur de värden samt de hållpunkter inför en exploatering, som finns listade i värdebeskrivningen för riksintresset påverkas i och med föreslagen exploatering.

Det befintliga avloppsreningsverket har inte kapacitet för hela den belastningsökning som de planerade 400 bostäderna medför. Delar av detaljplanen blir därav olämplig sett till boende och övrigas hälsa samt möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Stora Kalvsund.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Vidare behöver planen förtydligas och justeras, i enlighet med vad som sägs nedan, vad gäller prövningsgrunderna buller, risker och geoteknik. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att gå ut med en ytterligare utställning av detaljplanen då flera prövningsgrunder fortfarande kvarstår.

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 riksintresse, miljö kvalitetsnormer, mellankommunala frågor samt att bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa och säkerhet eller risken för översvämning eller erosion 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§

Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken (MB)

Länsstyrelsen kan utifrån det underlag som kommunen tagit fram inte bedöma om föreslagen exploateringen innebär en påtaglig skada på riksintresse 4 kap MB Högexploaterad kust.

Länsstyrelsen saknar en analys av hur de värden samt de hållpunkter inför en exploatering, som finns listade i värdebeskrivningen för riksintresset påverkas i och med föreslagen exploatering. Ett resonemang behöver ske av vad landskapet tål i form av skala, särskilt för exploateringen upp på Skärhamnsås.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Det fotomontage som finns i planbeskrivningen visar att bebyggelsen påverkar ett stort landskapsrum där Öckerös siluett med kyrkan som landmärke kraftigt påverkas. För att få en bättre bild av om en påtaglig skada på riksintresset föreligger, så behöver kommunen ta fram fler fotomontage sett från ett litet längre avstånd samt sett från fler vinklar.

Länsstyrelsens reviderade yttrande

Länsstyrelsen har efter granskningen inkommit med ett reviderat granskningsyttrande 2019-02-14 (LS Dnr 402-35273-2018) avseende ”Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken (MB)”, vilket ska ses som nu gällande och redovisas nedan:

Länsstyrelsen har den 2018-11-18 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller rubriken ”Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken”, enligt nedan.

Länsstyrelsens bedömning är att den exploatering som planeras för i detaljplan Öckerö nya centrum utgör en utveckling av befintlig tätort och därför omfattas av undantaget i andra stycket i 4 kap 1§ miljöbalken (MB).

Viktigt att notera är att undantaget för tätortsutveckling, trots att prövningsgrund inte föreligger, ändå kan medföra påtaglig skada på de natur- och kulturvärden som utgör riksintresset. Länsstyrelsens bedömning är att föreslagen exploatering medför påtaglig skada på riksintresset, men eftersom åtgärden berörs av undantaget enligt andra stycket 4 kap 1§ MB aktualiseras inte bestämmelserna i punkt 2 i första stycket i samma paragraf. Prövningsgrunden ”Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken” är därmed inte längre aktuell för detaljplan Öckerö nya centrum.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Länsstyrelsens motivering till att föreslagen exploatering utgör påtaglig skada är att den föreslagna bebyggelsens volymer, skala och placering i landskapet avviker från befintlig bebyggelsetradition och landskapsbild. Skärhamnsås obebyggda bergsrygg och kyrktonet utgör idag, tillsammans med låg och småskalig bebyggelse i bergsslätter och sänkor värdefulla karakteristiska drag för Öckerö kustsamhälle. De föreslagna hushöjderna överstiger förvisso inte kyrktornets högsta punkt, men upplevs från håll som nästan lika hög som kyrkan. Därtill ger föreslagna husvolymer en dominerande inverkan på den visuella upplevelsen av landskapsbilden. Upplevelsen av öns siluett med Skärhamnsås bergsrygg och kyrkan som öns landmärke förändras genom föreslagen bebyggelse då man tar höjdparter i anspråk för ny bebyggelse.

Hälsa och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att det reningsverk som de planerade fastigheterna ska anslutas till, Pinans avloppsreningsverk på Hönö, inte har kapacitet för hela den belastningsökning som de planerade 400 bostäderna medför. Skulle en överanslutning till avloppsreningsverket tillåtas av kommunen skulle dels tillståndet överskridas, med en åtalansmälan som följd, dels medför det risk för böter från EU, dessutom bidra till risk för negativ hälsopåverkan p g a ökade utsläpp och risk för bräddningar och påverkan på miljö kvalitetsnormen för ekologisk status.

Först när det nya planerade avloppsreningsverket är i drift och anslutningen till Pinans reningsverk minskat finns möjlighet att ansluta samtliga bostäder som planeras i Öckerö nya centrum till Pinans reningsverk. I enlighet med vad som skrevs i granskningsyttrandet för översiktsplanen behöver kommunen därför göra en bedömning av hur många ytterligare anslutningar till reningsverket som ryms inom avloppsreningsverkets tillstånd. En prioritering behöver genomföras av de planer kommunen tar fram, för att bedöma vilka bostäder som ryms inom tillståndet och ska få byggas innan nytt reningsverk har tagits i drift.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Länsstyrelsens uppfattning är att kapacitetssituationen också behöver lösas för att miljö kvalitetsnormen för vatten inte ska påverkas negativt av den föreslagna exploateringen. Detta särskilt med beaktande av att övergödningsproblematik är det huvudsakliga skälet till att miljö kvalitetsnormen för ekologisk status inte nås. Mot bakgrund av ovanstående behöver det tydliggöras hur planens genomförande kan komma att öka belastningen av näringsämnen till vattenförekomsten och hur detta i så fall ska hanteras.

Inför antagandet av detaljplanen Öckerö centrum behöver kommunen därav påvisa hur många bostäder/verksamheter som ryms inom kapaciteten för det befintliga avloppsreningsverket. Endast för de delar av befintlig detaljplan där dessa bostäder/verksamheter finns lokaliserade kan sedan detaljplanen antas utan risk för att länsstyrelsen ska upphäva detaljplanen på grund av att planen blir olämplig sett till boende och övrigas hälsa samt miljö kvalitetsnormen för vatten.

Länsstyrelsens reviderade yttrande

Länsstyrelsen har efter granskningen inkommit med ett reviderat granskningsyttrande 2019-02-01 (LS Dnr 402-35273-2018) avseende "Hälsa och miljö kvalitetsnormer för vatten", vilket ska ses som nu gällande och redovisas nedan:

Länsstyrelsen har per den 2018-11-18 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser dock med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller rubriken "Hälsa och miljö kvalitetsnormer för vatten" enligt nedan.

Länsstyrelsen ansåg i granskningskedet att det var oklart om det befintliga avloppsreningsverket hade kapacitet för hela den belastningsökning som de planerade 400 bostäderna medförde. Detta även i anslutning till redan beslutade men ej verkställda detaljplaner.

Kommunen har nu genom PM: Nya anslutningar till Pinans reningsverk påvisat att föreslagen exploatering, tillsammans med nu antagna detaljplaner inom kommunen, ryms inom det tillstånd som rådande reningsverk har. Länsstyrelsen anser därmed att föreslagen exploatering inte längre bedöms påverka människors hälsa eller miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Ovanstående prövningsgrunder har därmed fallit bort.

BULLER

Trafikbuller

Kommunen har infört en planbestämmelse avseende bullernivå vid uteplats: *Vid minst en uteplats för bostäder ska den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller inte överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA. (12 §).* Länsstyrelsen anser att denna ska förtydligas i enlighet med trafikbullerförordningen så att det framgår att värdena inte ska överstigas vid minst en uteplats för bostad, i anslutning till byggnaden. Så som den är skriven nu skulle det räcka att uppfylla bullervärdena för en bostads uteplats inom området.

Industribuller

Kommunen har infört en planbestämmelse m4 som lyder: *Den ekvivalenta ljudnivån från industribuller vid bostadsfasad får inte överstiga 55 dBA dagtid mellan kl. 06-18, 50 dBA kvällstid mellan kl. 18-22, resp. 45 dBA nattetid mellan kl. 22-06. Den maximala ljudnivån från industribuller får inte överstiga 55 dBA nattetid mellan kl. 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om den ekvivalenta ljudnivån från industribuller vid bostadsfasad överstiger 45 dBA dagtid mellan kl. 06-18, resp. 40 dBA kvälls- och nattetid mellan kl. 18-06, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid mellan kl. 06-18 resp. 40 dBA kvälls- och nattetid mellan kl. 18-06 inte överskrids vid fasaden. (12 §)*

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen om värden för industribuller inte har lagstöd. Denna bestämmelse ger inte den avsedda effekten eftersom den inte är tillämpbar på befintlig verksamhet som bedrivs, utan enbart vid en omprövning av en verksamhet. Länsstyrelsen anser därför att det innan planen antas ska säkerställas t ex genom avtal med Ö-varvet att åtgärder vidtas så att riktvärden för industribuller kan uppfyllas vid fasad. Detta ska redovisas i planen. I det fall bullerdämpad sida krävs, i enlighet med Boverkets rapport 2015:21 ska det säkerställas i planen t ex med planbestämmelse.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

SKYDDSAVSTÅND OCH RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det är olämpligt att placera dricksvattenreservoar och teknikhus med tillhörande utrustning för dricksvattendistribution (E3) intill teknikhus för spillvatten (E2). Pumpstationer för spillvatten medför alltid en risk för smittspridning genom aresoler genom ventilation och vid arbeten i pumpstationen vilka kan kontaminera ventilationsluften till teknikhusen för dricksvatten. Rekommenderat skyddsavstånd för spillvattenpumpstationer är 50 meter. Inom detta avstånd bör inte heller bostäder anläggas.

På plankartan finns en planbestämmelse om ett översvämningsskydd och att detta ska vara påbyggnadsbart. Det beskrivs också i tillhörande översvämningsskartering (Ramböll) där det också framgår att det ska vara påbyggnadsbart till nivån + 3,4. Bestämmelsen på plankartan behöver kompletteras med att skyddet ska vara påbyggnadsbart till minst + 3,4 m (+ 3,165 m i RH00).

I samrådsredogörelsen skriver kommunen att underbyggnadsrätten för garage på hamnplanen har tagits bort. Det finns dock enligt plankartan möjlighet att anlägga underjordiskt parkeringsgarage under allmän plats i anslutning till hamnplan. Placering och utformning av nedfarter måste beakta konsekvenserna av ett skyfall. En bestämmelse om höjdsättning av nedfarter kan vara lämpligt.

GEOTEKNIK

Enligt PBL 2 kap 4-5 § ska geotekniska förhållanden samt säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion utredas i planskedet. Vidare ska alla förutsättningar (tex belastning i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya detaljplanen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har kommunen inte visat på platsens lämplighet enligt PBL. Ovanstående stabilitetsvärderingar kan inte förskjutas till senare skeden utan ska klarläggas i detaljplanen. Framkommer det efter utredning att det krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska anses lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Se SGI:s yttrande, daterat 2018-10-18.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Kommunen har sedan samrådsskedet redigerat trafikutredningen tillhörande planen (Öckerö nya centrum, trafikutredning, del Trafikalstring, daterad 2018-06-27). Trafikalstringen på väg 155 har dock bara förändrats marginellt och uppskattas nu till 9-13 fordon i den mest belastade riktningen i maxtimmen. Trafikverket har sedan samrådsskedet påbörjat åtgärdsvalstudien ÅVS väg 155, Torslanda – Öckerö i vilken man ska finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda (Amhult) och Öckerö. I åtgärdsvalstudien arbetar man för tillfället med att förstå situationen. När fasen med att förstå situationen är färdigställd kan man eventuellt säga något om hur situationen har förändrats sedan 2015 och kan då först i det skedet komma att förändra synpunkterna sedan samrådsskedet.

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.

Trafikverket utgår från att åtgärdsvalstudien kan visa på ett sätt som förbättringar i framkomligheten kan åstadkommas men att kommunen bör låta åtgärdsvalstudien komma längre innan man går vidare med förslaget till antagande. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2018-10-26.

Länsstyrelsen vill uppmana Öckerö kommun att skyndsamt komma överens med Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen (länsplaneupprättare) om en gemensam utveckling för trafikering mellan Gossbydal och Öckerö både på kort och lång sikt för att klargöra förutsättningar för exploatering och utveckling av båda kommunerna. Tydlig mellankommunal samverkan är avgörande för framtida utveckling.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Länsstyrelsens reviderade yttrande

Länsstyrelsen har efter granskningen inkommit med ett reviderat granskningsyttrande 2019-02-13 (LS Dnr 402-35273-2018) avseende ”Mellankommunala frågor”, vilket ska ses som nu gällande och redovisas nedan:

Länsstyrelsen har den 2018-11-18 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser dock med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller rubriken ”Mellankommunala frågor” enligt nedan.

Länsstyrelsen och Trafikverket ansåg i granskingskedet att det utifrån rådande trafiksituation var olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som leder till ökad trafikbelastning på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten. Länsstyrelsen och Trafikverket anser att det fortsatt är olämpligt, men har kommit fram till att inte ta in detaljplan för Öckerö nya centrum för prövning om det är så att kommunen antar detaljplanen. Länsstyrelsen anser därmed att föreslagen exploatering inte längre bedöms påverka en mellankommunal samverkan i sådan omfattning att en prövning aktualiseras. Ovanstående prövningsgrund har därmed fallit bort.

Prövningsgrunden mellankommunala frågor aktualiseras av länsstyrelsen i de fall användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt. I förarbetena står det att länsstyrelsen ska pröva en detaljplan om de inblandade kommunerna på något sätt är oense. Länsstyrelsen och Trafikverket konstaterar att en samordning sker men kan inte se om kommunerna är överens.

Länsstyrelsen förordar att en mellankommunal överenskommelse tas fram mellan Göteborgs stad och Öckerö kommun. En överenskommelse som anger vilken ytterligare exploatering, alternativt fordonsrörelser som kan tillåtas på väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten eller att åtgärder finns utredda och är finansierade.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

RÅD ENLIGT PBL OCH MB

Strandskydd

Länsstyrelsen meddelade i samrådsyttrandet att vi delar kommunens bedömning att tätortsutveckling, enligt nu gällande förslag till detaljplan, utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Skäl för att upphäva strandskyddet finns därmed enligt 7 kap 18§ MB för skäl nr 5, *angeläget allmänt intresse*.

Länsstyrelsen vill ändå informera om att ett flertal domar (ex MÖD 2016:13, MÖD P-2930-15 och MÖD 2017:62) visar på vikten av att man tydligt beskriver att det angelägna allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför området. En sådant resonemang bör därav utvecklas i planhandlingarna. Det bör i denna förklaringen också beskrivas vilka långsiktiga fördelar en utveckling av Öckerö centrum ger för samhället.

Kommunen åberopar vid sidan av skäl nr 5 också skäl nr 1, *att områden redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att hårdgjorda ytor som hamnplan, vägar och parkeringsytor är ianspråktagna på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften eftersom platserna är tillgängliga för allmänheten. Stöd i bedömningen finns i dom av Mark- och miljööverdomstolen, MÖD P 10448-17. Då kommunen åberopat och länsstyrelsen godkänt skäl 5 så behövs dock inte skäl 1 längre åberopas av kommunen.

Länsstyrelsen anser att strandskyddet i området för fri passage mellan byggnader och strandlinjen bör ligga kvar.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

FÖRORENAD MARK

Kommunen har infört planbestämmelse a1 respektive a2 avseende att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats. Länsstyrelsen anser att man inte bör ha olika skyddsnivåer inom en detaljplan som har samma typ av markanvändning. Det planeras för bostäder och förskola och man bör därför ha känslig markanvändning inom hela detaljplaneområdet. Men det innebär inte att det är Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM som måste vara åtgärds målet inom hela området. Det kan bedömas acceptabelt att ha olika åtgärds mål för olika delområden inom en detaljplan trots att utgångspunkten är känslig markanvändning. Detta får bestämmas mot bakgrund av en riskbedömning och riskvärdering och i samråd med tillsynsmyndigheten, kommunens miljöenhet.

ÖVERSVÄMNINGSSKYDD

I planbeskrivningen står att läsa att det ska vara möjligt att bygga på översvämningsskyddet med ett temporärt översvämningsskydd. Länsstyrelsen rekommenderar att översvämningsskyddet i sin konstruktion bör utformas så att det är möjligt att i framtiden bygga på det permanent. I Boverkets tillsynsvägledning för översvämningssrisker framgår att när det gäller byggnadsverk i detaljplan bör det vara ett minimum att beakta effekter av ett förändrat klimat under byggnadsverkens förväntade livslängd.

Vidare framgår att för sammanhållen bebyggelse och samhällsstrukturer som kan väntas vara bestående längre än enstaka byggnader behöver kommunen förhålla sig till strukturernas förväntade livslängd.

Översvämningsskyddet kommer att skydda mer än enstaka byggnader vilket talar för att skyddet bör förberedas för att i framtiden kunna klara högre vattennivåer än de som planeringshorisonten 2100 anger. Ett permanent skydd är också robustare än ett temporärt som måste sättas på plats när det behövs. Det står i planbeskrivningen att vid slutligt val av konstruktion för översvämningsskyddet ska en stabilitetskontroll utföras. Det är viktigt att det klarläggs om översvämningsskyddet är genomförbart ur stabilitetssynpunkt innan planen antas.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Då översvämningsskyddet skapar ett instängt område så är det av största vikt att kommunen löser avvattningen från området. Ett skyfall kan ge vattenansamlingar med vattendjup på över en meter enligt analysen. Det anges i översvämningskarteringen som fortsatt arbete att ta fram en lösning på hur vatten kan avledas. Ett scenario har testats där en ränna har inarbetats i terrängmodellen. Den modellerade rännan ska dock ej ses som ett färdigt förslag på åtgärd för att leda bort vatten från hamnplanen enligt översvämningskarteringen. Länsstyrelsen anser dock att det finns förutsättningar att inom planen hantera avledningen av vatten vid skyfall och att frågan behöver hanteras i det fortsatta arbetet. Kommunen bör också ha med sig frågan om dräneringsledningars utloppsnivå i förhållande till en framtida högre normalvattenyta.

Det är positivt att det inte tillåts bostäder i bottenvåningen i byggnaderna kring hamnplan. Då vatten vid skyfall blir stående en stund vid hamnplanen föreslås i översvämningskarteringen att husen vid hamnplanen förses med vattentät fasad alternativt att marken kring husen höjdsätts så att vatten inte ställer sig direkt mot byggnaderna. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att beakta detta som ytterligare en konsekvenslindrande åtgärd.

Från VA-utredningen finns en rekommendation om att teknikutrymmen för kritiska installationer ska placeras med en lägsta golvnivå > + 2,8 meter (+ 2,565 i RH00) över havsnivå alternativt placeras i de utrymmen som kan göras vattentäta. Länsstyrelsen instämmer i detta och rekommenderar att installationer som är kritiska/nödvändiga för bland annat kommunalteknisk försörjning ska säkras mot översvämning.

SJÖFARTENS NAVIGATION

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Se bifogat yttrande från Sjöfartsverket, daterat 2018-10-11.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Markavvattning

Det planerade översvämningsskyddet ska utgöra ett skydd mot vatten i syfte att långsiktigt öka fastigheters lämplighet för ett visst ändamål och Länsstyrelsen bedömer utifrån den information som finns i planhandlingarna att det utgör markavvattning. För dess uppförande krävs därför en dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken. Prövningsförfarandet bör påbörjas i god tid.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Se även svar på länsstyrelsens yttrande i granskning 2.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken

Planhandlingarna har kompletterats med en beskrivning av påverkan på landskapsbilden och fler fotomontage. Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning i granskning 2 att exploateringen utgör en utveckling av befintlig tätort och därför omfattas av undantaget i andra stycket i 4 kap 1§ miljöbalken.

Hälsa och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen har i yttrande i granskning 2 bedömt att Öckerö kommun genom PM: Nya anslutningar till Pinans reningsverk, daterat 2021-08-27 har påvisat att föreslagen exploatering, tillsammans med nu antagna detaljplaner inom kommunen, ryms inom det tillstånd som rådande reningsverk har.

Trafikbuller

Planbestämmelsen har justerats.

Industribuller

Planområdet omfattar inte längre hamnplanen, som var den del som var mest utsatt för industribuller, och planbestämmelsen har också justerats.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Skyddsavstånd och risk för översvämning

Ytterligare ett E-område har tillförts plankartan. Det innebär att teknikutrymmen tillhörande dricksvattendistribution kan placeras frångående övrig teknik utrustning. Rekommenderat avstånd på 50 meter mellan spillvattenpumpstation och bostadsbebyggelsen bedöms inte vara möjligt att uppnå inom aktuellt planförslag. Då bostadsbebyggelse kommer uppföras närmare än 50 meter ska risk för problem med lukt från den föreslagna spillvattenpumpstationen beaktas i det fortsatta projekteringsarbetet.

Planområdet omfattar inte längre hamnplanen och därför finns inte heller något översvämningsskydd med i planen.

Placering och utformning av nedfarter har setts över med hänsyn till skyfall. En bestämmelse om höjdsättning av marken vid nedfarterna har tillagts plankartan.

Geoteknik

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

Mellankommunala frågor

Noterat.

Råd enligt PBL och MB

Strandskydd

Resonemang gällande att det angelägna allmänna intresset av bostäder inte kan tillgodoses utanför området har utvecklats i planbeskrivningen. I resonemanget ingår också en beskrivning av vilka långsiktiga fördelar en utveckling av Öckerö centrum ger för samhället.

I antagandehandlingarna åberopas endast skäl 5, angeläget allmänt intresse.

Förorenad mark

Angiven skyddsnivå har justerats och är nu densamma inom berörda delar av planområdet.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Översvämningsskydd

Planområdet omfattar inte längre hamnplanen och därför finns inte heller något översvämningsskydd med i planen.

Sjöfartens navigation

Noterat. För svar, se kommentar till Sjöfartsverket.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattning

Detaljplanen omfattar inte längre ett översvämningsskydd och ansökan om dispens från markavvattningsförbudet är därför inte längre aktuell.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

Enligt planbeskrivningen består en stor del av planområdet av berg i dagen. Inom två delområden finns jord. Inom det södra området, benämnt område A i planbeskrivningen, där en cirkulationsplats planeras, består jorden enligt den geotekniska utredningen av torv på lerig gyttja följt av siltig sand och gyttjig lerig silt mot söder och siltig sand på siltig lera mot norr. Inom det norra området (hamnplanen) består jorden av fyllning på mycket lös lera på berg.

Enligt planbeskrivningen har ingen stabilitetskontroll bedömts vara nödvändig som underlag för detaljplanen. I planbeskrivningen och den geotekniska utredningen anges dock att stabilitetskontroll erfordras i ett senare skede enligt nedan:

- Inom hamnplanen (norra området) anges att vid ökning av laster på grund av marknivåhöjningar som tar hänsyn till ökade havsnivåhöjningar erfordras en stabilitetsvärdering. I planbeskrivningen anges att höjdsättning av den nya hamnplanen ska hänsyn tas till kommande högre havsnivåer samt att ett översvämningsskydd ska utföras.
- Det anges att den befintliga kajens status inom det norra området behöver bestämmas och att en stabilitetskontroll erfordras i samband med slutligt val av översvämningsskydd.
- Inom hamnplanen (norra området) anges att byggnader generellt ska grundläggas med borrhade pålar till berg. Byggnader med en last

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

av 10 kPa kan dock utföras med platta på mark efter att en stabilitetsvärdering utförts.

Enligt PBL 2 kap 4-5 § ska geotekniska förhållanden samt säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion utredas i planskedet. Vidare ska alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har man inte visat på markens lämplighet enligt PBL. Ovanstående stabilitetsvärderingar kan inte förskjutas till senare skeden utan bör klarläggas i arbetet med detaljplanen. Framkommer det efter utredning att det krävs åtgärder eller restriktion för att marken ska anses lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

För cirkulationsplatsen, område A, planeras utförande av uppfyllnad. Det anges att lösa jordlager ska schaktas bort innan uppfyllnader får utföras. Detta krav bör redovisas på plankartan.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet kompletteras och förtydligas enligt våra rekommendationer ovan.

SGI har ingen erinran avseende bergtekniska frågeställningar.

SGI inkom med ett kompletterande yttrande avseende det reviderade geotekniska yttrandet och frågor avseende bland annat utformningen av och höjdsättningen av hamnplanen. I det kompletterande yttrandet påpekaeds även att uppfyllnad komemr att krävas för anläggande av cirkulationsplatsen och att samtliga lösa jordar ned till fast mark eller berg ska schaktas ur och ersättas med stabila massor av typ 1-150 alternativt 0-200. SGI vill att de krav som de ställer ska föras in i planbeskrivning och plankarta på lämpligt sätt, då anser de att stabilitetsfrågorna är hanterade på ett lämpligt sätt.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Planområdet omfattar inte längre hamnplanen och flera av kommentarerna är därför inte längre aktuella. Vad gäller cirkulationsplatsen, område A, se svar på SGI:s yttrande i granskning 2.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Trafikverket

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

SYNPUNKTER

Kommunen har sedan samrådsskedet redigerat trafikutredningen tillhörande planen (Öckerö nya centrum, trafikutredning, del Trafikalstring, daterad 2018-06-27). Trafikalstringen på väg 155 har dock bara förändrats marginellt och uppskattas nu till 9-13 fordon i den mest belastade riktningen i maxtimmen.

Trafikverkets ställningstagande som togs upp i samrådsskedet kvarstår tills det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten på väg 155 från Gossbydal och västerut, vilket gör att Trafikverkets synpunkter kvarstår tills vidare.

Trafikverket har sedan samrådsskedet påbörjat åtgärdsvalstudien ÅVS väg 155, Torslanda – Öckerö i vilken man ska finna en långsiktigt hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö, med fokus på väg 155 mellan Torslanda (Amhult) och Öckerö. I åtgärdsvalstudien arbetar man för tillfället med att förstå situationen. När fasen med att förstå situationen är färdigställd kan man eventuellt säga något om hur situationen har förändrats sedan 2015 och kan då först i det skedet komma att förändra synpunkterna sedan samrådsskedet.

Trafikverket anser (se bifogat ställningstagande TRV 2015/26052) 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 utgår från att åtgärdsvalstudien kan visa på ett sätt som förbättringar i framkomligheten kan åstadkommas men att kommunen bör låta åtgärdsvalstudien komma längre innan man går vidare med förslaget till antagande.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Länsstyrelsen och Trafikverket har inkommit med ett reviderat yttrande gällande påverkan på väg 155. Se Länsstyrelsens yttrande angående mellankommunala frågor.

INKOMNA YTTRANEN I GRANSKNING 1 (2018)

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på det aktuella planförslaget.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har i sak inget att erinra på nu föreslagen detaljplan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

Sakägare

Boende Öckerö 2:732 och 2:715

Vi ägare till fastigheterna Öckerö 2:715 och Öckerö 2:732 har tidigare lämnat yttran om att vägen som planeras att dra från Hönöleden i höjd med Lammholmen förbi våra fastigheter upp till Skärhamnsås skulle påverka vår miljö mycket negativt.

I svaret anger ni att riktvärden för buller överskrids vid en fasad för båda fastigheterna för uteplatser på grund av den nya vägen. Ni menar att det inte behövs tas hänsyn till eftersom att fastigheterna inte har några uteplatser åt den kommande vägen. Detta är dock inte sant då fastigheten Öckerö 2:715 har en stor påbyggd öppen altan just åt den kommande vägen.

Vi bestrider därmed den planerade dragningen av väg och hänvisar b
la till dessa riktvärden.

Boende har inkommit med en rättelse av sitt ursprungliga yttrande där man påpekar att fastigheten Öckerö 2:715 har en påbyggd altan (ej inbyggd) vilket också återges i yttrandet ovan.

KOMMUNENS KOMMENTAR

I planarbetet har ett flertal vägdragningar studerats och föreslagen dragning till Skärhamnsås anses bäst lämpad utifrån tillgänglighet och trafiksäkerhet.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Enligt genomförd bullerutredning överskrider riktvärdet för uteplats vid den östra sidan av fastighet Öckerö 2:732, samt vid den norra sidan för fastighet Öckerö 2:715 (se bilagd trafikbullerutredning).

Se vidare kommunens kommentar till Öckerö 2:732 i granskning 2.

Boende Öckerö 2:732

Enligt ert förslag skall ni anlägga en väg och en cirkulationsplats som väsentligt försämrar min fastighet. På/avfartsväg kommer passera i direkt anslutning till tomtgräns och ca 10 meter från min bostad. Området där denna väg skall dras är idag ett lugnt grönområde. Vägen kommer få till följd att jag får en påtaglig trafikerad väg som i dagsläget inte finns i direkt anslutning till min bostad. Bullernivån från trafiken kommer att försämma min boendemiljö väsentligt som sannolikt också kommer få till följd att min fastighet får ett påtagligt försämrat läge.

Ni har i er samrådsredogörelse avseende min fastighet påpekat att bullervärden överskrider vid fasader som vetter mot den planerade vägen, men att detta inte påverkar då ingen uteplats finns i den riktningen. Detta vill jag dementera och påpeka att det finns. Min bostad har en stor altan som vetter mot syd och sydost och vars läge kraftigt försämmas vid det planerade vägbygget och där säkerligen bullernivån kommer att överstiga.

Jag vill härmed bestrida den planerade dragningen av den aktuella vägen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar, se kommentar ovan till Öckerö 2:732 och Öckerö 2:715 samt till Öckerö 2:732 i granskning 2.

Boende Öckerö 2:764

Som grund för vårt yttrande tar vi avstamp i de fem föreslagna strategierna:

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

MÄNNISKAN I CENTRUM

- Människornas tillvaro är viktig att tillvarata. Förslaget innehåller resecentrum etc., men det är en stor osäkerhet kring kommunikationen med grannkommunen Göteborg. Förbindelsens getingmidja ligger i väg 155 och färja oavsett om strävan är att öka den kollektiva trafiken. Blir restiden minskad om getingmidjan blir allt tightare när fler skall bo på öarna?

FÖRTÄTNING

- Att skapa fler möjligheter till boende är naturligtvis av godo för att kommunen skall kunna överleva och utvecklas. Att sedan göra det i former som är mer spektakulära i höjd på Skärhamnsås, där vinden viner är inte förenligt med ett kunnande om västkustklimatet.

BEVARA NATUR OCH KULTUR

- Att avverka delar av den genuina naturen för att skapa en ny ”bygg-kultur” är ett avsteg från att bevara den unika skärgårdsmiljön.

UTVECKLA HAMNAR, CENTRA OCH VERKSAMHETER

- Öckerö kommuns kommersiella centrum finns i dagsläget i Hönö Klåva-området. Iakttagare kan se att även där är det flera företag som inte bär sig. Skall detta få konkurrens genom det nya Öckerö hamn-centrum så kommer konkurserna bli än vanligare, för totalt kan inte 400 nya bostäder generera bärkraft till två handelscentra.

HAVET SOM TILLGÅNG OCH HOT

- Väsentliga näringar för området är varv och fiskeri. Det kan bli en undanträngningseffekt med den nya byggnationen i hamnområdet vilken hämmar en framtida expansion.

I planförslaget skrivs ofta ordet möjligheter, vilket andas att det skulle kunna gå att göra något, men en stor fråga kvarstår är ändå finansieringen. Finns det ekonomiska förutsättningar för kommunen att genomföra detta. Skulder måste betalas även för en kommun.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

SAMMANFATTNING:

Vårt allmänna intryck är att den unika skärgårdsmiljön hotas genom att i en storskalighet kopiera något ”storstadsaktigt” och klistra in det på en genuin västkustmiljö.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Belastningen på väg 155 är dels beroende på antalet boende på öarna, men också vilket transportsätt som kommuninvånarna väljer att använda. Ju fler som åker kollektivt, desto mindre belastning blir det på väg 155.

Öckerö kommun vill växa i invånarantal och samtidigt kunna bevara områden med viktiga värden, som exempelvis oexploaterad naturmark och rekreationsområden. 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.

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

En laga kraftvunnen detaljplan ger möjligheter att uppföra bebyggelse, inom vissa givna ramar. Inom planområdet finns ett antal privata och kommunala aktörer. Hur kostnader fördelas inom projektet regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Boende Öckerö 2:778

Vår fastighet kommer att bli en av de närmsta grannarna till Öckerö nya centrum, och när vi ser bilderna på förslaget slås vi av följande: Fyrbåken ser väldigt malplacerad ut, varför inte utforma den som en fyr! Eller inte bygga den alls!

Husen närmast vattnet är högst, det kommer inte bli bra! Tvåvåningshus i skärgårdsstil är vårt förslag. Alla hus i förslaget borde som högst vara tre våningar. Vi håller även med alla dem som vill ha det öppet från Norgårdsvägen mot vattnet.

Vi vill inte vara bakåtsträvare men det finns ju mera ytor för bostäder på t.ex. Björkö.

KOMMUNENS KOMMENTAR

De fotomontage som bifogats handlingarna är endast illustrationer som visar hur framtida bebyggelse kan komma att se ut. Byggrätten för "Båken" har inga bestämmelser gällande utformning, vilket innebär att denna kan utformas på ett annat sätt än vad som tidigare redovisats. Slutlig utformning och gestaltning diskuteras och säkerställs först vid bygglovsgivning.

Öckerö kommun vill växa i invånarantal och samtidigt kunna bevara områden med viktiga värden, som exempelvis oexploaterad naturmark och rekreationsområden. För att detta ska vara möjligt behöver exploatering ske genom förtätning och med högre exploateringsgrad än vad som tidigare uppförts på öarna. 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.

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.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Kommunen delar uppfattningen om att siktlinjen från Norgårdsvägen ner till vattnet är viktig och denna har särskilt studerats. Kommunen arbetar just nu med att ta fram en fördjupad översiktsplan på Björkö, vilken bland annat inkluderar förslag på områden för bostäder.

Boende Öckerö 2:219

- Eventuella radhus på södra delen av Skärhamnsås bör placeras så långt som möjligt ifrån befintliga fastigheter.
- Höjderna på dessa radhus bör inte bli mer än 2 våningar för att passa in i området/ naturen.
- Dagvatten för alla nya fastigheter måste lösas/ hanteras inom bef. fastighetsgränser så inte vatten leds ner på lägre stående fastigheter på berget.
- Den nya/utbyggda Solstigen ska inte användas för in/ut trafik ifrån ny byggnation på berget, endast som nödväg/utrymningsväg. Bom bör sättas upp på lämplig plats.
- Andelen nya fastigheter på Öckerö kommer förvärra kösituationen till Färjan, och skapa mer tryck/ förseningar på en redan ansträngd vägsträcka ifrån Lilla Varholmen & väg 155 mot centrum.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Vad gäller placering av radhus, och förlängningen av Solstigen, se svar till Öckerö 2:219 i granskning 2.

Byggrätterna ligger i sluttning och radhusen kommer sannolikt uppföras i suterräng för att minimera påverkan på berget. Hur många våningar som kan tillskapas regleras genom maximal tillåten nockhöjd. Beroende på topografin är det möjligt att uppföra radhus i 1-3 våningar.

Hur hantering av dagvatten ska ske utan att påverka omkringliggande fastigheter redovisas, kontrolleras och säkerställs vid bygglovsgivning. Dagvattnet väntas ledas till befintlig våtmark, söder om planområdet.

För bemötande gällande väg 155, se kommentar till Boende Öckerö 2:764 och till Trafikverket.

Boende Öckerö 2:343 och 2:647

- Vår viktigaste invändning mot förslaget är de skuggor som byggnationen på Skärhamnsås kommer ge över våra fastigheter.

Hyresgästerna i vår hyresfastighet kommer förlora sin eftermiddags- och kvällssol på sina uteplatser och balkonger vilket blir en stor nackdel/förlust.

Gällande vår boendefastighet kommer vi drabbas ekonomiskt. Vi har solceller på taket och de genererar el långt in på eftermiddagarna/kvällen i nuläget. Den solstudie som finns i handlingarna visar att våra fastigheter kommer hamna i skugga från tidig eftermiddag. Det kan vi inte acceptera då det leder till kraftigt minskad elproduktion och därmed ekonomisk förlust.

Politikerna i kommunen har ställt sig positiva till solceller på taken när vi frågat. (Huruvida det är tänkt att nybyggnationerna kommer ha solceller på taken framgår inte) men det kan ju inte vara meningen att befintliga solceller ska skuggas av nya byggnader på höjden. En mer detaljerad solstudie och med konsekvenser av skuggor måste till.

- En andra synpunkt handlar om trafik till och från hamnplanen. Vad vi kan utläsa av kartorna så finns in- och utfarten till hamnplanen kvar på samma plats som vi tidigare invänt mot. Vi vidhåller att den är trafikfarlig. Vi har samma motivering som tidigare: 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. Kort sagt: vi tror inte på att de fartdämpande åtgärder som föreslås i svaret tidigare kommer att hjälpa. Rita infarten på något annat ställe, mer trafiksäkert.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Till sist: Vi hoppas på en bonus genom de nya byggnaderna, i synnerhet av bostäder - att vi blir fler som protesterar mot bullret/ tjutandet från masterna på segelbåtarna. En mätning gjordes 5–19 september 2017 står det i handlingarna och då låg ljudet inom tillåtna gränser. Men det är ju när masterna, ca 400 stycken, står på land som de tjuuter som mest. Så mät mitt i vintern så får vi ett mer giltigt värde.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Vad gäller solförhållanden, se svar till Öckerö 2:343 och 2:647 i granskning 2.

Utfarten från Stranden har särskilt studerats i planarbetet. 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. Trafikförslaget har stämts av med gatuenheten och lösningen bedöms trafiksäker.

Boende Öckerö 2:759, Öckerö 2:402 och Öckerö 2:381

Som sakägare vill vi härmed bestämt motsätta oss den föreslagna bebyggelsen av det mycket höga flerbostadshus som enligt utställd dokumentation planeras i direkt anslutning till våra villafastigheter på Skärhamnsås norra sluttning.

Våra fastigheter på Skärhamnsås har en nockhöjd från ca 12 till 19 meter från nollplan. Det planerade flerbostadshuset kommer att få en nockhöjd på 33 meter från nollplan och en totallängd om ca 45 meter. Detta flerbostadshus kommer att bli en allt för hög, skymmande och dominerande huskropp i nära anslutning till våra intilliggande villafastigheter. En förberedande sol- och skuggstudie, med utgångspunkt från våra berörda villafastigheter, visar hur det tilltänkta flerbostadshuset i hög grad skulle komma att skugga intilliggande villafastigheter på Skärhamnsås norra sluttning. Detta skulle dessutom få till följd att befintliga fastighetsägare skulle komma att få en direkt påträngande insyn.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Vid sydslutningen ”i anslutning till befintliga villor”, planeras en småskalig bostadsbebyggelse av typen radhus. Här har man tagit hänsyn till befintliga villafastigheter och valt en inte så skrymmande byggnation. Som kommuninvånare förväntar vi oss en likvärdig hantering och bedömning motsvarande vad som skett för fastighetsägarna vid Skärhamnsås södra sluttning. Vi anser att det från ett likställighetsprincipiellt utgångsläge är felaktigt att kommunen enbart tar hänsyn till angränsande villafastighetsägare på södra sluttningen. Vi fastighetsägare med befintliga villafastigheter i nära anslutning till Skärhamnsås norra sluttning förväntar oss få en likvärdig behandling och bedömning.

Vi är många kommuninvånare som nu börjat inse att Öckerö kommun medvetet väljer att planera för illa avvägt höga byggnader som helt bryter mot skärgårdens kulturella och traditionella bebyggelsemönster. Detta är en sorglig och beklagansvärd utveckling.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Se svar till Boende Öckerö 2:380, 2:381, 2:402 och 2:759 i granskning 2.

Boende Öckerö 2:411 och 2:920

LÄGRE NOCKHÖJD PÅ HUSEN PÅ HAMNPLAN

För att behålla intrycket av ett skärgårdssamhälle tycker vi att alla husen på hamnplan ska ha lägre höjd än vad som nu föreslagits. De bör inte ha mer än 2 våningar, för att då bättre samspela med omgivande bebyggelse och för att behålla hamnens prägel av en hamn för yrkesfisket, något som det finns riksintresse av. Nockhöjder mellan 21 och 23 m ger alltför mycket en prägel av stadsbebyggelse, typ Eriksberg.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

När det tidigare var aktuellt med underjordiskt garage så motiverades de höga husen på hamnplan av att det var så dyrt för entreprenören att gräva ut för garaget och att man därför var tvungen att bygga så höga hus, för att få ekonomi i det hela. Nu när idén om att gräva ut för garage är slopad så planerar man ändå samma våningsantal som tidigare, trots att många öbor bl a i sina yttranden i Samrådsredogörelsen gett uttryck för att de tycker att husen överlag är för höga, även på Skärhamnsås. Vi finner att kommunen lyssnat mer på entreprenören (och deras vinstintresse) än på öbornas åsikter, vilket vi anser vara helt fel.

PARKERINGSHUSET

Vi protesterar mot att man bygger detta oproportionerligt stora p-hus så nära våra fastigheter. Som det nu är planerat med sina 19 m ö h kommer det inte att samspela med omgivande bebyggelse på den sidan Björnhuvudsvägen, utan upplevas högt, stort och klumpigt. Den höga höjden gör att våra fastigheter, speciellt Öckerö 2:411, kommer att ligga i skugga stor del av dagen. Att man lagt in-och utfarterna till/från parkeringshuset åt öster, dvs på den planerade gatan direkt intill våra fastigheter, kommer att medföra stora olägenheter med fordonstrafik med åtföljande buller och avgaser direkt mot våra bostadsfastigheter, trädgård m m. Öckerö 2:411 är en tvåfamiljsfastighet och Öckerö 2:920 planeras byggas ut med centrumhandel i bottenplan och bostäder i övre plan.

Bygg istället fler/större underjordiska garage i område 3, vid Norrgårdsvägen och garageplatser i de nedersta våningarna på Båken i område 4.

TA FRAM NYTT FÖRSLAG PÅ P-HUS MED LÄGRE HÖJD

Vi föreslår att ni tar fram ett nytt förslag på p-hus med lägre höjd, max 2 våningar och med in-och utfarter som inte vetter mot bostadsfastigheter. En del av parkeringshuset kunde vara underjordiskt (norröver där det är berg och inte utfyllt hav) och på så sätt få fler våningar.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

UTRED FÖLJDERNA AV DET PLANERADE PARKERINGSHUSET, MED TANKE PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET FÖR KRINGBOENDE

Som det nu är planerat ligger in-och utfarterna till/från parkeringshuset åt öster, dvs på den planerade gatan direkt vid våra fastigheter vilket ger stora olägenheter med trafik med medföljande buller och avgaser.

Vi begär därför att man gör utredningar av beräknad

- trafik på den planerade gatan från Björnhuvudsvägen och norrut
- buller på gatan
- avgasutsläpp på gatan

Vi tar för givet att utredningarna kommer att visa att bullerskydd krävs längs hela tomtgränsen mot båda fastigheterna, vilket bl a skulle innebära att tillgängligheten till 2:411 starkt begränsas. Infart till fastigheten fick i så fall bli längst norrut på gatan, snett bakom huset.

KOMPENSATION FÖR OLÄGENHETER

Våra fastigheter kommer, om planförslaget går igenom, att ligga inklämda mellan mycket högre och större hus. Vi förlorar all utsikt mot söder och mot väster, och husen kommer till stor del att ligga i skugga samt att 2:411 kommer att få sämre tillgänglighet. Därtill kommer ytterligare allvarliga olägenheter i form av buller och avgaser från parkeringshuset. Det är många negativa förändringar, svåra att acceptera.

Att stå inför stressen med eventuell värdeminskning på ens fastighet, inkomstbortfall för utebliven sommaruthyrning för 2:411 (badgäster vill inte bo på en byggarbetsplats) och att veta att man ska bo med alla sorters störande byggljud såsom pålning, byggtrafik etc, i ca 5-10 år, känns tungt.

Vi vill därför diskutera med kommunen om eventuell kompensation för detta, alternativt att kommunen köper våra fastigheter.

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Det nu aktuella planförslaget (DP 1) omfattar inte parkeringshuset.

Boende Öckerö 2:815

Vi anser att höjderna på husen i ert förslag är för höga. Vi har även noterat att ni sänkt höjderna något ifrån tidigare förslag, men vi anser att även nuvarande förslag innehåller alldeles för höga höjder framför allt på de högsta fastigheterna. I vår mening passar inte höghus in i vår unika skärgårdsmiljö.

Vi anser att fastigheternas höjder bör anpassas efter befintliga byggnader och bergets naturliga sluttning och höjd och helst inte överstiga 2 våningar för att passa in i vår unika miljö.

Vilken är målgruppen för dessa tilltänkta bostäder?

När vi tittar på de nybyggda lägenheterna på Knippla så kan vi snabbt konstatera att 3 lägenheter av 14 har permanenta hyresgäster som betalar kommunalskatt till vår kommun resterande 14 lägenheter är sommarbostäder för välbärgade personer. Vi ser en stor risk att Öckerö nya centrum också kan få liknande utveckling.

Om Öckerö kommun istället skapade förutsättningar för fler befintliga villaägare att bygga till mindre lägenheter i sina fastigheter skulle vi tillsammans skapa fler boende för de unga som förhoppningsvis stannar kvar i kommunen och genom det kan bidra med kommunalskatt i många år framöver.

Vem är målgruppen till de nya bostäderna i Öckerö nya centrum och vad kommer dessa lägenheter kosta? Matematiken om ni bygger bostadsrätter talar för sig själv och det blir kapitalstarka personer i övre medelåldern som blir er målgrupp. Denna målgrupp kommer inom snar framtid att behöva utnyttja vår äldreomsorg. Hur ska vår unika skärgårdskommun då få in pengar till kommunalskatten?

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

En detaljplan kan inte reglera vad lägenheterna kommer att kosta, vem som flyttar in och om dessa väljer att nyttja sitt boende som permanentbostäder eller inte. Kommunen förhåller sig till de förutsättningar som anges i plan- och bygglagen.

Boende Öckerö 17:3

- Redovisningen av byggrätt A och B på Hamnplanen behöver förändras så att det är möjligt att utföra entréer på den västra fasaden utan att man vare sig går rätt in i parkerade bilar eller rätt ut i en trafikerad del av Hamnplanen. Redovisad lösning samt underlag för parkeringar på Hamnplanen medger inte detta varför en översyn av parkeringsytor på hela Hamnplanen behöver utredas vidare och förändras.
- I Planbeskrivningen anges att byggnader inom planområdet skall värmas med bergvärme. För Hamnplanen med sin begränsade yta och föreslagna bebyggelsen är det inte säkerställt att ytan räcker för detta uppvärmningssätt.
- I Planbeskrivningen angivna P-normer för olika delar av detaljplanområdet behöver omarbetas till att inte anges per lägenhet utan per kvm lägenhetsyta eftersom storleken på lägenheterna varierar. Nuvarande förslag skulle innebära att små lägenheter drabbas av högre kostnader per kvm lägenhetsyta än större lägenheter. P-normen bör alltså ändras så att den anges per kvadratmeter BOA, jämför det som gäller för Kontor och Handel.
- Byggrätt A och B på Hamnplanen föreslås fördes med beteckningen "O", lika vissa byggnader väster om Hamnplanen.
- Beteckningen b1 enligt Plankartan behöver utgå längs med byggrätt A och B.
- Beteckningen b1 på Plankartan anger att golvnivån på det/de Tekniska utrymmena, tex Pumpstation, skall antingen ligga på en golvnivå av +2.565, alternativt utfört som en vattentät konstruktion om nivån är lägre. Av Planbeskrivningen sidan 62 framgår principiellt hur en sådan konstruktion skulle kunna utföras. Där framgår att taket, för att inte vatten, vid högvatten skall forsa in och fylla Pumpstationen, behöver ligga på nivån +2.565. Konsekvenserna av dessa två

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

föreslagna lösningar innebär att en mer eller mindre hög Pumpstation kommer att ”sticka upp” på Hamnplanen. Lösningen behöver utredas ytterligare tillsammans med utformningen av föreslagen ränna/rör över Hamnplanen och hur denna mynnar/avleds utanför planområdet på Öckerö Hamnens mark.

- Översvämningsskyddets maximala utbredning/planmått vid framförallt byggrätt A och B behöver maximeras till 2 m. Principsektion och den principiellt redovisade utformningen såväl i text som i bild anger en större utbredning än 2 m.

Hur detaljplanen tar tillvara och inte negativt påverkar industrier och fiskenäringen, som är ett riksintresse, och dess framtida expansion är inte tydliggjort tillräckligt, vilket vi anser behöver göras. För att få till stånd en levande och livaktig hamn och centrumbebyggelse är dessa frågor väsentliga och för att därigenom också skapa möjligheter till en långsiktig utveckling och samexistens.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen har rätt att nyttja allmän plats fullt ut, vilket innebär att parkeringar skulle kunna placeras fram till byggrättsgräns. Tillgängligheten till entréer behöver således lösas inom respektive byggrätt. Dessa förutsättningar gäller för samtliga byggrätter inom planområdet.

Planförfattaren har inte skrivit att tillkommande bebyggelse inom planområdet skall värmas med bergvärme, utan föreslår att uppvärmning sker med bergvärme i kombination med olika värmepumplösningar. Andra uppvärmningssätt kan således tillämpas.

I planförslaget har kommunens parkeringsnorm frångåtts och särskilda värden har tagits fram för aktuell detaljplan. Dels har normen differentierats utifrån lokalisering, och dels utifrån storlek på bostad. Exempelvis anger normen i detta fall 0,1 p-platser för lägenheter mindre än 35 kvadrat, i jämförelse med 0,7 p-platser per lägenhet för större lägenheter. Kommunen anser inte att framtagna parkeringsnorm bör omarbetas.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter, bland annat hotell och vandrarhem. Därmed anses inte användningen O (tillfällig vistelse) vara nödvändig. Projektets intention med byggrätterna A och B har varit att uppföra kontors- och verksamhetslokaler.

Eftersom planområdet har minskats ingår översvämningsskyddet inte i det aktuella planförslaget.

För beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till de bestämmelser som finns angivna i tredje kapitel Miljöbalken, se planbeskrivning sida 17.

Kommunala remissinstanser

Miljöenheten

DAGVATTEN

I planhandlingarna står att dagvatten ska tas om hand lokalt. Lokalt omhändertagande innebär förvisso att vattnet tas omhand inom eller i nära anslutning till den egna fastigheten men då inte genom att släppa det på VA-ledning ut i havet. Stora delar av planområdet omfattar hårdgjorda ytor och miljöenheten saknar lokala åtgärder för fördröjning och rening så som gröna tak, gräsmattor, planteringar, andra permeabla ytor för perkolation. Den enda fördröjning som föreslås i del av planen är fördröjningsmagasin.

I en plan av denna storlek med mycket offentliga utrymmen borde finnas stora möjligheter till att integrera dagvattenrening i gestaltningen. I den andra delen av planområdet förslås en dagvattendamm, vilket miljöenheten är positiv till. Större parkeringar ska enligt förslaget förses med oljeavskiljare och slamfång. Det kan dock finnas behov av slamavskiljning och/eller rening även i andra fall. När dagvatten leds direkt ut i hamnbassänger uppstår ofta problem med slam som grundar upp gör att hamnarna kan tvingas underhållsmuddra. Någon form av slamavskiljning innan utlopp i havet bör därför anläggas även för andra ytor än parkeringar.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

NATURVÄRDEN

I naturvärdesinventeringen som gjorts påpekas särskilt att det finns ädellövträd som bör sparas och att området där de växer är värdefullt på kommunnivå eftersom miljöer med dessa träd endast förekommer på ett fåtal platser i kommunen. Man har i planbeskrivningen angett att träden sannolikt inte kommer att sparas. Man borde i planarbeten ta mer hänsyn till det som framkommer vid naturvärdesinventeringar och byggnationer borde i större grad planeras utifrån detta.

BULLER

I de bullerutredningar som gjorts har inte hänsyn tagits till att arbete på Ö-varvet även sker på kvällar och helger. Vid tillsyn av verksamheten har det framkommit att det frekvent förekommer arbete även på kvällar och helger. Detta bör beaktas i planförslaget och bullerutredningen bör omfatta även kvällar och helger. Det är också främst när arbete sker under dessa tider som flest klagomål inkommit till miljöenheten. Det har i diskussioner mellan Ö-varvet och miljöenheten också framkommit tveksamheter till om bullerutredningen är representativ då det under mätningen skedde ombyggnad av lokaler inom Ö-varvet, vilket vanligtvis inte sker.

Några mätningar eller beräkningar har inte heller gjorts när det gäller Öckerö hamnförenings verksamhet. Utredning gällande ljud från tjutande master behöver göras, detta kanske främst påverkar fastigheterna på Skärhamnsås.

FÖRORENAD MARK

Miljöenheten vill påpeka att beteckningen a2 i plankartan står på vissa områden som är att se som allmän platsmark och då står inom parentes men finns inte med på andra områden som också är att se som allmän platsmark såsom på hamnplanen. Bör inte plankartan vara konsekvent och antingen ha med a2 på allmän platsmark eller inte ha med beteckningen alls på allmän platsmark.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

KOMMUNENS KOMMENTAR

Dagvatten

Planen möjliggör att dagvattenhantering integreras i gestaltningen. Område som Miljöenheten syftar till utgörs till stor del av allmän plats, vilket innebär att det är upp till kommunen själva att bestämma i vilken utsträckning dessa ytor ska vara permeabla.

Bedömning av behov för slamavskiljning och/eller rening görs av Miljöenheten vid bygglovsgivning.

Naturvärden

Naturvärdesinventeringen anger att området som Miljöenheten syftar på har tilldelats naturvärdesklass 3, trots att två rödlistade arter noterats. Anledningen är att det inte rör sig om ett större sammanhängande område med ädellövträd med lång kontinuitet samt att förekomsten av gamla, grova träd samt strukturer som död ved är ringa. I avvägningen mellan att bevara de två angivna träden och att tillskapa fler bostäder i kommunen anses exploateringen väga tyngre. Ett av projektets syfte är att tillskapa en trivsam 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.

Förtydligande införs i planbeskrivningen gällande att där så är möjligt bör utpekad vegetation bevaras.

Buller

Framtagen bullerutredning baseras bland annat på långtidsmätningar, vilka mätte ljudet dygnet runt. Således också på kvällar och helger, samt inkluderade både ljud från Ö-varvets industri och eventuellt tjutande master från Öckerö hamnförenings verksamhet. Den ljudutredning som tagit fram inför granskning redogjorde inte tydligt att ljudberäkningarna också genomförts på kvällar och nätter. Utredningen har förtydligats inför antagande.

Enligt verksamheten genomfördes ombyggnad under tiden för mätningar, varför utredningen uppvisar förhållandevis höga ljudnivåer. Utredningens resultat är, om något, högt räknat.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Enligt bestämmelse på plankartan regleras tillåtna ekvivalenta, såväl som tillåtna maximala ljudnivåer från industribuller, både dag som kväll och natt.

Förorenad mark

Beteckningen står endast på de områden som i och med planförslaget möjliggör underbyggnadsrätt för garage. För övriga områden angivna som allmän plats möjliggörs inte underbyggnadsrätter, och egenskapsbestämmelsen är således inte aktuell.

Kommunikations- och utvecklingsenheten

Önskar en enkel analys kring hur FNs hållbarhetsmål Agenda 2030 tas till hänsyn i planbeskrivningen. Det eftersom det i kommunen pågår ett arbete med att ta fram hur kommunen ska arbeta utifrån målen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang gällande hur planförslaget förhåller sig till Agenda 2030.

Organisationer, föreningar och stiftelser

Bohusläns Museum

Bohusläns museum har inget ytterligare att tillföra i ärendet och hänvisar till vårt tidigare yttrande.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

Öckerö Ö-råd

Vi finner de omarbetade planerna vara avsevärt förbättrade, mindre "spretiga" i sin layout och ger ett intryck av att vara mer funktionella.

- Hamnplanens område finner vi vara väl genomtänkt, borttagandet av underjordiska garage (med undantag av ett mindre garage i anslutning till Båken) finner vi vara ett klokt beslut, inte minst ur ekonomisk synpunkt.
- Viss bebyggelse på hamnplan, bl a Båken, presenteras på ritningarna som att ha fasader av glas. Detta förmodar vi vara arkitektens sätt att symbolisera att här planeras en byggnad med dessa mått men att fasaderna INTE skall ha detta material utan följa de riktlinjer om ljusa träfasader som redovisas i förslaget.
- Enklare byggnadsbestämmelser, än vad som tidigare brukat förekomma i detaljplaner, presenteras i förslaget (boendeyta, nockhöjd, fasader osv). Detta ställer istället krav på en senare bygglovsprocessen att bevaka att intentionerna i detaljplanen realiserar på ett förväntat sätt.
- Föreslagen bebyggelse på Skärhamnsås kommer att kräva viss sprängning, något som vi inte ser positivt på. Dock är vi medvetna om att bostäder behövs och att man då måste offra något naturområde. Vi anser att detta område då är att föredra på den redan betydligt mer utnyttjade östra sidan av ön om man härigenom fredar de västra delarna av Öckerö.
- Nu föreslagen dragning av väg upp till bostadsområdet på Skärhamnsås finner vi vara betydligt bättre liksom att man har två

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

återvändsgator inom bostadsområdet istället för som tidigare en genomfartsmöjlighet.

- Av ritningarna är det svårt att avläsa om det finns GC-väg från Skärhamnsås ner mot Norgårdsvägen - något som vore önskvärt.
- Avslutningsvis vill Öckerö Ö-råd understryka behovet av mindre hyreslägenheter med rimliga hyror, något som idag är en bristvara men ett stort behov i kommunen. Önskvärt vore att detta ingår som ett krav från kommunen till kommande byggherre.

KOMMUNENS KOMMENTAR

De illustrationer som tagit fram i planarbetet illustrerar endast hur området kan uppföras, men har ingen rättsverkan. Byggrätten för "Båken" har inte angivits några utformningsbestämmelser, vilket innebär att denna byggnad exempelvis skulle kunna uppföras i ljusare kulörer än vad som illustrerats.

Tillgänglig gång- och cykelväg från Skärhamnås till Norgårdsvägen är inte möjlig på grund av den kraftiga lutningen. För att nå hamnplanen från Skärhamnsås uppförs en trappa utmed "Båken".

Intentionen med projektet är att tillskapa en blandning av bostäder, alltså såväl hyresrätter som bostadsrätter i varierade storlekar och prisklasser.

Öckerö kommun ser positivt på att Öckerö Ö-råd delar uppfattningen om att förtätning bör ske på öns östra del, så att områden med andra viktiga värden, som exempelvis oexploaterad naturmark och rekreationsområden, kan bevaras.

Företag

Ellevio

Inom det aktuella området finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 6kV samt lågspänning 0,4kV.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Många av dessa kablar är av sådan sort och ålder att Ellevio kommer att se över området och förnya infrastrukturen. För övrigt hänvisar vi till vårt tidigare svar vid samrådet.

Ellevio önskar att i god tid bli kontaktad av exploatörer för eventuell samordning och samförläggning i området. Ellevio har inget att erinra om detaljplanen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget. Vi ser positivt på att Öckerö skapar ett koncentrerat centrum med lägre parkeringstal i anslutning till kollektivtrafiken. Kommunens trafikstrategi ställer krav på ett förändrat resebeteende där biltrafiken ska minska. Åtgärder som samåkningssystem, hyrcykelsystem och lägre parkeringstal stödjer denna förändring och bör finnas på plats när de första bostäderna/verksamheterna är färdigställda. Vi ser även positivt till att området får ett tydligare och mångfacetterat innehåll vilket möjliggör vardagslivet lokalt.

Att säkerställa trygga och attraktiva gång och cykelstråk till och från målpunkter så som busshållplats är av vikt och även något som påtalats av medborgare och föreslås som åtgärd i den sociala konsekvensbeskrivningen. Det strategiska läget avståndsmässigt med närhet till både Burö och Hönö Pinan ger goda förutsättningar för en ökad andel cykel- och gångtrafikanter. Västtrafik ser gärna att hållplatserna placeras utmed Hönövägen då framkomligheten blir bättre för buss-trafiken. Vid nybyggnation av hållplats är helheten viktig för upplevelsen för resenär, trygga, tillgängliga och visuellt attraktiva miljöer uppskattas av resenär. Även möjlighet till cykelparkering i anslutning till hållplats bör beaktas. Hönö/Hälsövägen är ett viktigt stråk för kollektivtrafiken, att utforma gatumiljön så bussen får prioritet är önskvärt. Det kan handla om rak genomkörning genom rondeller eller signalprioritering.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Västtrafik ser fram emot en fortsatt dialog om utformning av främst hållplatsmiljön men är även gärna med och diskuterar hållbara transportlösningar till och från området i stort.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen arbetar kontinuerligt med att se över sitt gång- och cykelvägnät. Detaljplanen reglerar inte hållplatsernas placering, men synpunkten tas med inför projektering. Andelen cykelparkeringar har särskilt bevakats i detta projekt, då kommunens förhoppning är att fler ska ta cykeln till centrum och sedan byta till buss vid resor till fastlandet.

Privatpersoner

Yttrande 1

Efter att jag gått igenom materialet och läst synpunkter från många medborgare har jag några frågor som kvarstår och som oroar mig. Det finns säkert fler frågor ex trafiksituationen men jag väljer att koncentrera mig på tre frågor.

- Hur bevarar man intrycket av småskalig skärgårdsbebyggelse i den fortsatta planeringen?
- Hur säkerställer man Ö-varvets viktiga verksamhet i förhållande till tänkt ny bebyggelse?
- Hur kan Öckerö kommun planera handel så att inte Klåvas verksamheter inte slås ut i dessa tider med ökad E-handel?

KOMMUNENS KOMMENTAR

En detaljplan ger endast ett ramverk för framtida byggnation. Aktuell detaljplan har en rad bestämmelser som kommer att utgöra ett ramverk vid bygglovsgivning. Bland annat hur stor och hög framtida bebyggelse får vara, att byggnaderna endast får uppföras i ljusa kulörer på hamnplan osv. Regleringen har bland annat till syfte att få framtida bebyggelse att samspela med befintlig.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Ö-varvets befintliga verksamhet har varit en viktig förutsättning i planarbetet. Bland annat har verksamhetens transportvägar och bullersituation studerats.

Kommunen arbetar aktivt med att skapa ett bra företagsklimat, för att på så vis tillhandahålla goda förutsättningar för exempelvis verksamheter i Klåva.

Yttrande 2

Några frågor kring projektet.

- Hur skall trafiksituationen lösas med en ökad biltrafik kring dom nya bostäderna, till och från Pinan, Hjuviksvägen och väg 155?
- Är majoriteten bland invånarna i Öckerö Kommun positiva till det största byggprojektet i kommunens historia?
- Finns det ett intresse av att använda Öckerö hamnplan för en eventuell expansion av industriell verksamhet?
- Ni uppskattar att det kommer att skapas hundratals nya arbetstillfällen inom handel, restaurang och hotellverksamhet. Vad baserar ni denna uppskattning på?
- Varför inväntar man inte en förbättring av trafiksituationen innan man driver igenom ett så här stort bostadsprojekt?
- Vad kommer detta att kosta skattebetalarna i kommunen och på vilka sätt gynnas invånarna och de privata näringsidkarna.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Som en del av planarbetet har en trafikutredning tagit fram, vilken 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). För vidare resonemang gällande exploateringens påverkan på väg 155, se yttrande från Länsstyrelsen.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Planförslaget i granskning 2 omfattar omkring 10 000 kvadratmeter verksamhetstyper. Eftersom detaljplanen inte i detalj kan reglera vilken typ av verksamhet som får etableras inom området är siffran en uppskattning. Siffrorna gällande framtida arbetstillfällen är tagna från Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Kommunfullmäktige gav positivt besked 2015-05-26 för planansökan gällande centrumutveckling. I och med beslutet har kommunen tagit ställning till att pröva lämpligheten i föreslagna användningar, således inte användningen industri. Planförslaget har dels stämts av med kommunmedborgarna under den tidiga medborgardialogen, samt vid två tillfällen i den formella planprocessen (vid samråd och granskning). Under samtliga tillfällen har kommunmedborgarna haft möjlighet att komma in med synpunkter på förslaget. Antalet negativa synpunkter har varit förhållandevis lågt.

Projektkostnader regleras i exploateringsavtal mellan kommun och exploatörer. 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 hos lokala näringsidkare, besöka apoteket eller vårdcentralen.

Yttrande 3

Jag har läst många av tidigare insändare angående Öckerö centrum. Jag kan se att de flesta synpunkter stämmer överens med mina såtillvida att Öckerö centrum skall vara Öckerö Hamn med skärgårdskänsla och promenadstråk längs kajerna i hamnen. Det är oerhört viktigt att vi behåller vår unika miljö i vårt framtida byggande här. Människor som kommer hit vill se något fint och annorlunda med marina influenser, inte Eriksbergslignade lådbyggen likt det som många större städer har. Fint exempel finns på Koöns-sidan vid Marstrand.

Inga fula och kantiga höjdmärken, tack!

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

Jag har svårt att förstå hur kommunen tänker när de vill ha hotell, affärsrörelser mm. Vi är en liten kommun med ca 12 000 invånare. Vi har ett utmärkt centrum i Klåva samt närhet till en stor stad. Utvecklingen i Klåva har ju tyvärr stagnerat och flera butiker slagit igen. Hur tänker ni er att Öckerö skulle klara det? Bättre? Risken är mycket stor att det går ännu sämre i bägge "centra". Hotell och många affärslokaler behövs inte fler av, man kan tro att vi var en kommun tio gånger större med era syften/visioner i tankarna! Vem skall driva dem med framgång? Vi skall ha turism hit som kommer för att se och uppleva hamnen och skärgården med lågmäld arkitektur.

Tänk boende för olika typer av människor men framförallt unga och äldre. Det är det viktigaste vi behöver i kommunen. Hyresrätter med enkel standard och låg hyra som våra unga och även äldre som inte kan köpa ett boende kan ha råd med. Möteslokal, café och kulturella mötesplatser, övriga verksamhetslokaler (som kanske inte är butik just) vore önskvärt. Samt kanske Vandrarhem/Pensionat i mindre skala?

KOMMUNENS KOMMENTAR

Planförslaget 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 konkurrera ut Klåva, utan de båda centrumen ska snarare kunna ses som komplement till varandra.

Intentionen med projektet är att tillskapa en blandning av bostäder, alltså såväl hyresrätter som bostadsrätter i varierade storlekar och prisklasser.

Yttrande 4

Jag vill lämna följande synpunkter på planförslaget Öckerö nya centrum

- Huset Båken är för högt, man tillåter ett hus på cirka 40 meter vilket är på tok för högt. Kyrkan är och bör fortsatt vara den dominerande siluetten på Öckerö. Skall man anlägga högre hus bör dessa ligga på en lägre grundhöjd.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

- Planen är för löst angiven hur många bostäder som kan byggas, det skulle kunna bli betydligt fler då sidan 28 i planförslaget anger "stor flexibilitet" Den flexibilitet bör tas bort så man inte övertrasserar de 400 bostäderna.
- Totalt sett har man inte beaktat de synpunkter som kommit in om "småskalighet" och "inga höghus" i TIDIG MEDBORGARDIALOG OM ÖCKERÖ NYA CENTRUM. Dessa kan inte alls ha beaktats varför man bör gå tillbaks och sänka husen på skärhamnsås.
- Man bör planera för planskildhet för trafiken då en eventuell bro kommer öka trafiken genom centrum. Trafiken kommer även öka med genomförandet av planen.

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778 samt resonemang i planbeskrivningen gällande landskapsbildspåverkan.

Kommunen bedömer att föreslagen flexibilitet är lämplig, då detaljplanen behöver vara gångbar över tid. Balansen mellan de olika föreslagna markanvändningarna säkras dock upp i planen, 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.

Trafiklösning genom framtida centrum har studerats i planarbetet och föreslagen lösning är den utformning som visat sig mest lämplig efter en sammanvägd bedömning.

Yttrande 5

Jag tycker det är helt rätt att bygga nånting nere på Öckerö hamnplan och tycker det ser intressant ut med bostäder, kaféer och affärer! Viktigt blir dock att knyta an till vår skärgård och låta byggnader passa in i skärgårdslandskapet!

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Lägenhetshuset uppe på skärhamnsås tycker jag enligt bilderna ser ut att bli för höga! Tycker överlag skisserna på Skärhamnsås är för mycket stadsarkitektur än för ett område i skärgården! Ett förslag skulle kunna vara att bygga liknande lägenhetshus som landshövdingshuset inne i Göteborg eller som lägenheterna på Koön!

Glashuset på skärhamnsås tycker jag kan släppas helt då Öckerö Kyrka är vårt självklara landmärke och jag tycker inte glashuset passar in överhuvudtaget i vår miljö!

Bygg en knutpunkt nere i Öckerö hamn, men bygg sansat och knyt an till vårt arv! Bygg inte stadsarkitektur utan bygg efter vår egen särart som enligt mig är skärgårdsarkitektur! Det borde öka turismen och det tror jag öckeröborna också vill ha!

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778 samt resonemang gällande landskapsbildspåverkan på sida 17-22 i planbeskrivningen.

Yttrande 6

Vill invända mig mot byggnadshöjden och utseendet på byggnaderna på Skärhamnsås. De är alldeles för höga, avviker radikalt från omgivande bebyggelse tar dessutom bort utseendet på det som kännetecknar Öckerö. Utseendet på den högsta byggnaden påminner om ett flygtorn. Kan inte förstå hur ett "flygtorn" kan passa in i skärgårdsmiljön. Ett rent skrytbygge!

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778 samt resonemang gällande landskapsbildspåverkan på sida 17-22 i planbeskrivningen.

Yttrande 7

Jag delar i allt väsentligt många av de synpunkter som lämnats!

Vill dock stryka under

- Om en fast förbindelse med Göteborgs kommun är en förutsättning för Öckeröarna överlevnad och utveckling - prio en tunnel.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

- Småskalighet vad gäller hus med plats för ungdom och äldre.
- Resecentrum - finns ingen anledning - det är tillräckligt i närområdet som det är (och blir).
- Få något fler butiker som komplement till befintliga
- Se över båtförvaringsmöjligheterna i hamnområdet - bygg "båt-förvarings-hotell" dvs om båtarna i stor omfattning avmastas under förvaringstiden - kan byggas så, att man får plats med ett-par-tre på höjd.
- Ge utrymme för bilparkering i närområdet (garage kan grävas ner under markyta)

Till sist - avbryt omlokalisering av Miljöstation - renovera och spara pengar - utveckling kan ske även av Pinan!!!!

KOMMUNENS KOMMENTAR

Något beslut om fast förbindelse finns inte i dagsläget. I åtgärdsvalsstudien för väg 155 föreslås att berörda parter – i första hand Öckerö kommun, Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen samt Trafikverket – gemensamt och utifrån utredningens slutsatser tar fram en färdplan för en långsiktig inriktning för väg 155, delen Torslanda–Öckerö.

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778.

Det finns ett flertal hållplatser i och inom planområdet, men inget resecentrum. Ett resecentrum är nod för samordning av trafik och service och dess syfte är att underlätta passagerares övergångar mellan olika trafikslag.

Intentionen med planförslaget har inte varit att tillskapa möjlighet för båtförvaring.

Detaljplanen medger uppförandet av parkeringsgarage under mark.

Planförslaget berör inte flytt av återvinningscentral.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Yttrande 8

Det är ju trevligt att det händer någonting på Öckerö Hamnplan. Men det behöver ju inte byggas så på höjden det borde ju räcka med lägre byggnader i anslutning till hamnen byggnader skymmer och skuggar och skapar ingen öppen miljö.

- Sänk bygghöjden på fastigheterna
- Ta bort den fula Båken
- Var säkra på att det finns tillräckligt med parkeringar till varje hus Lägenhet utan att det skall byggas stora/ höga parkeringshus
- Tillgodose att det går att köra med tung trafik till hamnen, Björnhuvudet, Genomfart till Långe sands industriområde

Har det gjorts någon riktig utredning hur trafiken påverkas ,det blir ju minst 1 bil per hushåll som skall parkeras och köras på vägarna tex på färjan in till stan, om det inte skall påverkas så bör det skapas 300-400 nya jobb här ute!

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778 samt resonemang gällande landskapsbildspåverkan på sida 17-22 i planbeskrivningen.

Vad gäller parkeringstal, se kommentar till Boende Öckerö 2:459 i granskning 2.

Tillgängligheten för tung trafik till befintliga verksamheter har studerats i planarbetet och säkerställts i förslaget.

För svar gällande påverkan på trafiksystemet, se kommentar till Yttrande 2.

Yttrande 9

Vi har en erinran angående Öckerö nya centrum, och det är trafiken på Solstigen.

Vi vill inte ha någon genomfartstrafik på Solstigen.

Solstigen och Sörgårdsvägen tillåter inte någon ökad trafikmängd.

INKOMNA YTTRANDE I GRANSKNING 1 (2018)

Enligt planen 1,1 bil per hushåll i radhus, troligt utfall 2 bilar per hushåll. Detta ger en ökad trafik på 25 fordon som skall fram flera gånger per dygn på dessa vägar.

Övrig trafik i området Öckerö nya centrum är hamnplanen.

Enligt nuvarande förslag och med beaktande av att broreservatet är tillbaka så kan man konstatera att om bron byggs kommer det att bli en ohållbar trafiksituation på hamnplanen.

Byggnaden ”Båken” bör inte byggas så högt då den kommer att dominera, vilket inte är passande i vår miljö.

Dessutom har vi båtplats i inre hamnen och behöver ha tillgång till denna.

KOMMUNENS KOMMENTAR

För svar gällande eventuell tillkommande trafik på Solstigen, se kommentar till Boende Öckerö 2:219.

För svar gällande brofrågan, se kommentar till Yttrande 7.

För svar gällande bebyggelseskala, se kommentar till boende Öckerö 2:778 samt resonemang i planbeskrivningen gällande landskapsbildspåverkan.

Tillgången till båtplatser i inre hamnen påverkas inte av planförslaget, då planområdet inte berör Hamnföreningens mark.

Yttrande 10

Angående rivning av strandbaren och byggnationen av ett stort, högt P-hus. Känns väldigt överflödigt när Öckerö kommun redan rivit två stora skolor Minnessten och Ankaret och använder den platsen som P-plats. Gör inte Öckerös nya centrum till ett nytt Eriksberg utan bevara den genuina ö-känslan som vi vill ha på Öckerös nya centrum.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Arbete med nya detaljplaner för bostäder har påbörjats för fastigheterna där Minnestensskolan och Ankaret tidigare funnits.

INKOMNA YTTRANDEN I GRANSKNING 1 (2018)

För att kunna tillhandahålla bra parkeringsmöjligheter för framtida boende och verksamheter, på och kring hamnplan, har bedömningen gjorts att ett parkeringshus behövs. Dock omfattar det aktuella planförslaget (DP 1) inget parkeringshus eftersom planområdet har minskats.

Revidering av planförslaget

Revidering av plankartan

Revideringar efter granskning 2

- Värdena i planbestämmelsen avseende industribuller har korrigerats i enlighet med länsstyrelsens yttrande.
- Plankartan har justerats och bestämmelsen a2 korrigerats till a3.
- En bredare remsa med prickmark har lagts in i den västra delen av planen för att säkerställa ett större avstånd mellan planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse inom fastigheterna 2:815 och 2:219.
- Uppllysningen om att lösa jordarter ska schaktas ur i delområde A (i söder) har formulerats om för att bättre stämma med formuleringen i geotekniskt PM.

Revideringar efter granskning 1

- Planområdet har reviderats så att det inte längre omfattar hamnplanen.
- Användningen SKYDD har lagts till vid vägen upp till Skärhamnsås (fastigheten 2:732) för att visa på att bullerplank kan uppföras.
- E2 har förtydligats till pumpstation och tryckstegringsstation.
- Vattenreservoar (E3) har flyttats till ett nytt E-område intill Båken. Området omfattar ca 150 kvm och kan innehålla vattenreservoar och tryckstegringsstation.
- En bestämmelse m3 har lagts till på användningen GATA (P1) samt GÅNG (P1E4) söder om Norgårdsvägen: "Marken ska höjdsättas med hänsyn till risken för översvämning av garagedrifter vid skyfall." De tidigare bestämmelserna om buller, m3 och m4, har samtidigt ändrats till m4 och m5.

- Texten ”minst en” har strukits i bestämmelse om buller vid uteplatser (längst ned i texten för m4, tidigare m3).
- Hela det förorenade området ska saneras till nivån för känslig markanvändning (bestämmelse a1), även hotell och underjordiskt garage under allmän plats. Bestämmelse a2 om mindre känslig markanvändning har strukits, och a3 (strandskydd) har ändrats till a2.
- En upplysning har lagts till om att samtliga lösa jordar i delområdet A (i söder) enligt den geotekniska utredningen ska schaktas ur och ersättas med stabila massor.

Revidering av planbeskrivningen

Revideringar efter granskning 2

- Planhandlingarna har kompletterats med en beskrivning gällande framkomligheten avseende översvämning. En visualisering om tänkt utrymningsväg har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med relevant information från skyfallsutredningen samt en beskrivning avseende avrinningen mot hamnplan.
- En geoteknisk utredning har tagits fram avseende de geotekniska förhållandena vid den planerade rondellen i den södra delen av planområdet. Resultatet har inarbetats i planbeskrivningen.
- Solstudien har uppdaterats efter de senaste förutsättningarna med sänkta höjder på byggrätter.

Revideringar efter granskning 1

- Texten har uppdaterats för att spegla förändringarna i plankartan.
- En text om Agenda 2030 har lagts till i avsnittet om översiktsplan.
- Avsnittet om särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken har uppdaterats med nya fotomontage och ny text.
- I motiveringen till att upphäva strandskyddet har det särskilda skälet 1 enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, ”redan har tagits i anspråk...” strukits.

- Avsnittet om vattenverksamhet har uppdaterats. Eftersom planområdet har minskat i omfattning så berörs inga ytor i direkt anslutning till vatten i det aktuella planförslaget. Föreslagna parkeringsgarage under mark kan dock innebära bortledning av grundvatten och kan därmed innebära vattenverksamhet.
- Tidplanen för antagande och laga kraft har ändrats.

Kompletterande utredningar

Efter granskning 2 har följande utredningar genomförts/reviderats i syfte att utöka och förbättra planeringsunderlaget:

Geoteknisk utredning

En komplettering av den geotekniska utredningen har skett inför antagande och resultatet har inarbetats i planbeskrivningen.

Beskrivning av översvämningssituationen

En utredning avseende översvämningssituationen har tagits fram och resultaten har inarbetats i planbeskrivningen.

Solstudie

Solstudien som redovisas i planbeskrivningen har reviderats efter de senaste förutsättningarna med sänkta höjder på byggrätter.

VA-utredning - utredningen har genomgått redaktionella justeringar.

Besvärberättigade

Dessa har lämnat minst en synpunkt som inte har blivit tillgodosedd

Remissinstanser och organisationer

- Lantmäteriet
- Göteborgs Stad

- Öckerö Ö-råd

Direkt berörda sakägare

- Boende Öckerö 2:219
- Boende Öckerö 2:343
- Boende Öckerö 2:380
- Boende Öckerö 2:381
- Boende Öckerö 2:402
- Boende Öckerö 2:647
- Boende Öckerö 2:715
- Boende Öckerö 2:732
- Boende Öckerö 2:759
- Boende Öckerö 2:764
- Boende Öckerö 2:815

Övriga

- Boende Öckerö 2:411
- Boende Öckerö 2:459
- Boende Öckerö 2:778
- Boende Öckerö 2:920
- Boende Öckerö 17:3
- Privatperson, yttrande A
- Privatperson, yttrande B
- Privatperson, yttrande 1
- Privatperson, yttrande 2
- Privatperson, yttrande 3
- Privatperson, yttrande 4

- Privatperson, yttrande 5
- Privatperson, yttrande 6
- Privatperson, yttrande 7
- Privatperson, yttrande 8
- Privatperson, yttrande 9
- Privatperson, yttrande 10

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner

Petter Leyman
Planarkitekt, Öckerö kommun

Avdelningen för plan, fastighet och samhällsutveckling 2022-05-24