



**ÖCKERÖ
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling



Detaljplan för Södra Långesands Industriområde

DP Vatten

Del av Öckerö 1:804

Ö, Öckerö kommun

Upprättad: 2024-03-28

www.ockero.se

INNEHÅLL

| | |
|--|-----------|
| DETALJPLANENS SYFTE | 4 |
| BAKGRUND | 4 |
| SYFTE | 4 |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 5 |
| VAD ÄR EN DETALJPLAN? | 5 |
| PLANPROCESSEN | 5 |
| PLANSKEDEN..... | 7 |
| ÄRENDEINFORMATION | 7 |
| GENOMFÖRANDETID | 8 |
| SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET..... | 8 |
| BEFINTLIGT OMRÅDE | 10 |
| VATTENOMRÅDE | 11 |
| KVARTERSMARK..... | 11 |
| ALLMÄN PLATS | 12 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 13 |
| ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK | 13 |
| ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE..... | 13 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK | 13 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE..... | 13 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 14 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 14 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 14 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR..... | 14 |
| PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING..... | 15 |
| PLANERINGSUNDERLAG | 16 |
| KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG | 16 |
| REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG | 16 |
| UTREDNINGAR..... | 17 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 18 |
| KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 18 |
| REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 19 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| RIKSINTRESSEN | 19 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 20 |
| MELLANKOMMUNALA INTRESSEN..... | 21 |
| MILJÖ | 21 |
| STRANDSKYDD..... | 23 |
| DAGVATTEN..... | 23 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET | 23 |
| GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN | 27 |
| HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN | 29 |
| TRAFIK | 29 |
| KONSEKVENSER | 30 |
| FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER | 30 |
| RIKSINTRESSEN | 30 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 30 |
| MILJÖ | 31 |
| STRANDSKYDD..... | 34 |
| DAGVATTEN..... | 37 |
| GEOTEKNIK | 37 |
| HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN | 37 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET | 37 |
| SOCIALA KONSEKVENSER | 39 |
| TRAFIK | 39 |
| MEDVERKANDE | 41 |
| MEDVERKANDE | 41 |

DETALJPLANENS SYFTE

BAKGRUND

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

Detaljplanen bedöms ha högt allmänt intresse med hänvisning till samhällsviktig verksamhet, uppbyggnad av beredskapsförmåga samt det säkerhetspolitiska läget som råder. Framgår av diarienummer 23FMV5724:1 Sekretess enligt 15 kap. 2 § (2009:499) Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) (diarienummer Öckerö KS 2023/264).

Två etapper

Aktuellt planförslag är en vidareutveckling av detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP land (dnr: KS 2023/40), antagen av Öckerö kommunfullmäktige 2024-01-18 (KF § 6). Aktuellt planområde ingick fram till granskning i ovan nämnd detaljplan. Kommunen beslutade efter granskning att utesluta vattenområdet inklusive föreslagen hamnanläggning, samt markytorna närmast vattnet (befintlig pir och kaj) med anledning av att vattenområdet behöver utredas mer utförligt. Den första detaljplanen omnämns i denna planbeskrivningen som ”DP land”.

SYFTE

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för en utökning och komplettering av angränsande industri- och varvsverksamhet med en hamnanläggning med tillhörande bryggor, pir, flytpontoner och ramp för torr- och sjösättning av båtar. Angränsande verksamhet saknar idag möjligheten att bygga ut en hamnanläggning vilket begränsar verksamhetens funktion långsiktigt.

Inom vattenområdet har ålgräs tidigare noterats. Ålgräset ska flyttas, nyplanteras och/eller återskapas på en annan lämplig plats. Inom ramen för planarbetet ska fråga utredas och lämpliga åtgärder redovisas. Det ska även undersökas om det är möjligt för återväxt av ålgräs inom planområdet.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

PLANPROCESSEN

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

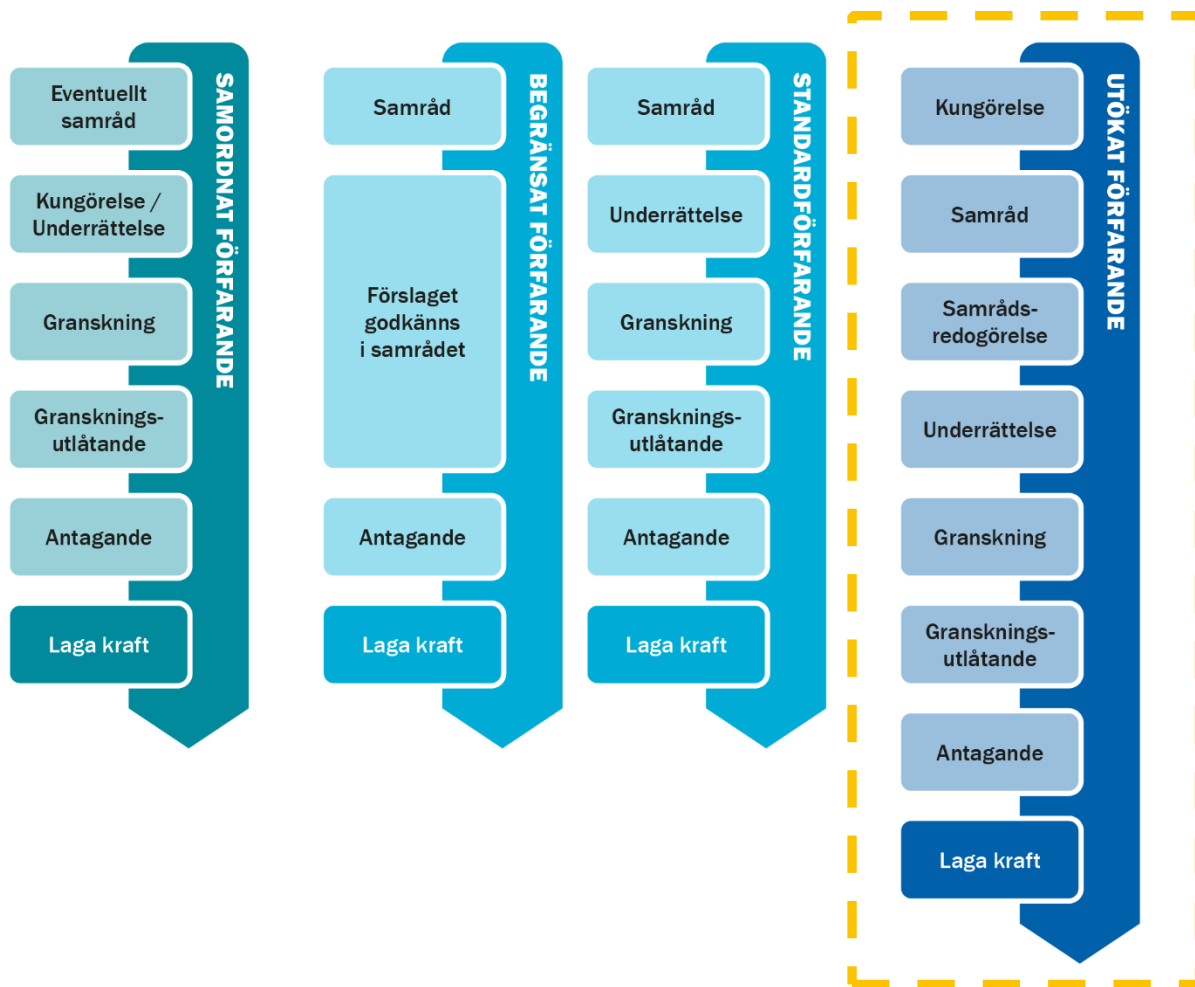


Bild: Möjliga planförfaranden i planprocessen (streckad linje anger aktuellt planförfarande).



Bild: Planskeden

PLANSKEDEN

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden:

Uppdrag

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

Samråd

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

Granskning

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

Antagande och laga kraft

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

ÄRENDEINFORMATION

- Detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP vatten, del av Öckerö 1:804. Öckerö kommun
- Diarienummer KS 2024/04
- Projektnummer 1826 (Långesand Södra 2 vatten)

Beslut

- Påbörjad/Planstart 2024-02-20 (KS § 41)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 2024-04-23 (KS § 104)

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den redogör för vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Plan- och genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser.

Till detaljplanen hör även:

- Fastighetsförteckning 2024-04-26
- Grundkarta 2023-11-28

Efter samråd och granskning upprättas också samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande över inkomna synpunkter. Utöver detta ingår i planarbetet ett antal underlag och utredningar, vilka redovisas under temat ”Planeringsunderlag”.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att vattenområdet inom planområdet som idag är planlagt som öppet vattenområde planläggs för hamn. Planförslaget innebär också att markområdet inom detaljplanen planläggs för industri och varvsverksamhet. Inom vatten- och landområdet kommer en hamnanläggning med tillhörande kaj, bryggor, flytpontoner och ramp för torr- och sjösättning av båtar uppföras. Planförslaget innebär även att vattenområde där det finns ålgräs tas i anspråk. I planförslaget redovisas att ålgräset avses omlokaliseras eller nyplanteras på en annan plats utanför planområdet. Hur och till vilken plats ålgräset kommer att flyttas kommer att belysas mer utförligt i granskningen av planförslaget när planförslaget kompletterats med

en utredning avseende omlokalisering av ålgräset. I planförslaget undersöks även möjligheten till återväxt inom vattenområdet efter ett genomförande av planförslaget.

Parallellt med planprocessen pågår en tillståndsansökan för vattenverksamhet där frågor kopplat till en utbyggnad av hamnen och en flytt och/eller nyplantering av ålgräs m.m. behandlas i detalj (se vidare under *Prövning enligt annan lagstiftning*).

Planförfarande

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

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

- Planförslaget är delvis förenligt med kommunens översiktsplan.
- Planförslaget är förenligt med Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan och yttrande för avgränsningssamråd för Södra Långesands Industriområde, DP vatten, Länsstyrelsens diarienummer 7453-2024 , 2024-03-11
- Planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.
- Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten.

BEFINTLIGT OMRÅDE

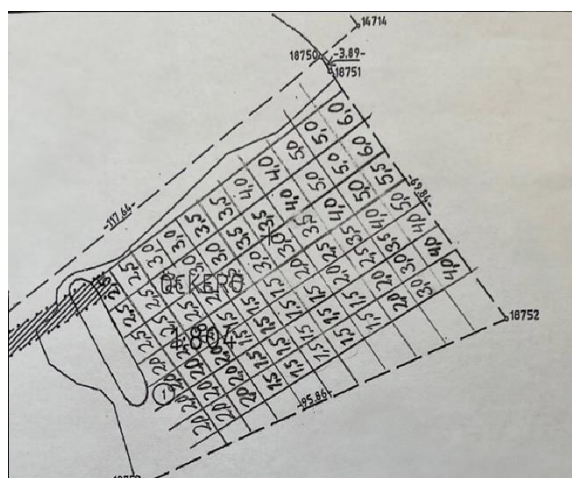
Området har sedan tidigare nyttjats som marina och uppställningsplats för båtar. Längs planområdets norra del finns idag en pålad brygga. Bryggan är bakåtförankrad i land, och har nyttjats för angöring med båt. Bryggan är byggd på en halvö som består av utfyllnadsmassor. Den norra bryggan/piren har endast nyttjats för upptag eller nedläggning av båtar och har därmed inte haft någon funktion som båtplats.



Figur 1 Befintlig kaj i förgrunden och nuvarande pir/brygga längs med vattnet.

Bryggan byggdes under 2009/2010 i enlighet med Länsstyrelsens beslut av en anmälan om utfyllnad samt anläggande av kaj och pir inom fastighet Öckerö 1:804 i Öckerö kommun (diarienummer 535-122207-2008). I planområdets sydvästra del finns en befintlig kaj av betong.

Vattenområdet inom och i anslutning till planområdet består av lerblandad sandbotten. Vattendjupet varierar mellan ca 2 meter och 6 meter och är som djupast längst ut vid bryggan i nordöstlig riktning. Vattendjupet minskar



Figur 2 Utdrag över vattendjup uppmätt av Lantmäteriet 2008.

successivt in mot land i västlig riktning. Längst in vid bryggan, i väster, är vattendjupet ca 2-3 meter.

Inom vattenområdet har ålgräs noterats. Planförslaget innebär att ålgräset flyttas, nyplanteras och/eller återskapas på annan plats. I planförslaget kommer även möjligheter till återväxt av ålgräs inom vattenområdet undersökas. Läs vidare under *marin naturmiljö*.

VATTENOMRÅDE

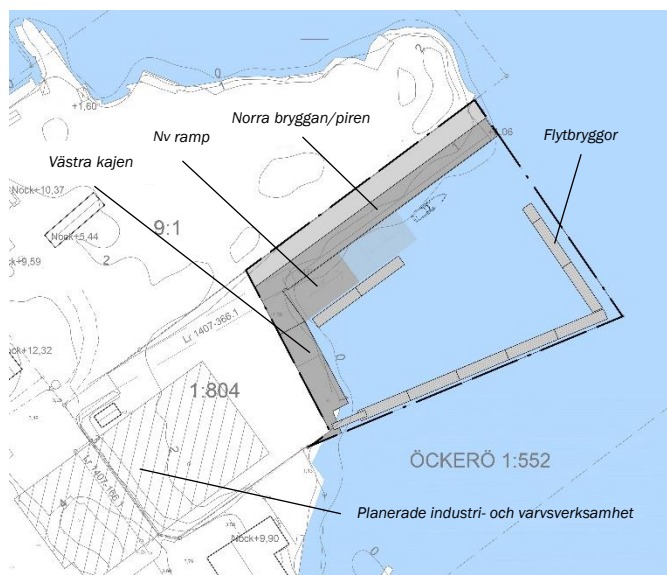
Inom vattenområdet planeras åtgärder för att förstärka en befintlig brygga/kaj i norr, anläggning av sjösättningsramp, höjning av befintlig östlig kaj, anläggande av flytbryggor samt muddring av en stor del av havsbotten.

Befintlig brygga i nordöstlig riktning ”norra bryggan/piren” avses ersättas med ett pålat fribärande betongbjälklag/betongdäck. Konstruktionen blir ca 12 meter bred med överkant +1,8 (se vidare under *Konsekvenser*).

Muddring planeras i vattenområdet där djup under medelvatten understiger 2 meter, för att säkerställa att hamnbassängen har ett vattendjup på 3 meter.

I hörnet där den norra bryggan och den västra kajen möts planeras en ramp för torr- och sjösättning av båtar. Rampen till

den östra bryggan kommer bestå av prefab betongelement i lutning som pålas. Hamnanläggning kommer att ramas in av flytbryggor sydlig och sydöstlig riktning. Flytbryggorna kommer att utgöras av betongpontoner som fästs i botten med betongfundament.



Figur 3 illustrationskarta över planerad hamnanläggning.

KVARTERSMARK

Planförslaget innebär att marken närmast vattenområdet planläggs som industri och varvsverksamhet. De åtgärder som planeras inom kvartersmarken är en del av planerad hamnanläggning och beskrivs ovan under rubrik *vattenområde*.

ALLMÄN PLATS

Planförslaget innehåller inga allmänna platser.

Geografiskt läge

Planområdet är beläget på den nordöstra delen av Öckerö, ca 300 meter söder om bron mellan Öckerö och Hälsö och i anslutning till det befintliga verksamhetsområdet Långesand (se figur 4). Planområdet angränsar i väst och nordväst mot verksamhets- och industriområde Långesand. I öst och söder angränsar området mot öppet vatten.



Figur 4 Planområdets ungefärliga läge (gul linje) inom verksamhetsområdet Långesand (blå linje). Svart linje anger gränsen för detaljplan för Södra Långesands industriområde, DP land.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 5200 m², varav ca 3900 m² utgör vattenområde. Området består av del av fastigheten Öckerö 1:804 som är i privat ägo.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

J - industri

Markområdet planläggs som kvartersmark för industriändamål i enlighet med planens syfte. Användningen motiveras även med att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2 §).

V₁ – varv

Markområdet planläggs som kvartersmark för varv i enlighet med planens syfte. Användningen motiveras även med att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2 §).

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

W₁ – hamn

Vattenområdet planläggs som vattenområde hamn i enlighet med planens syfte. Användningen motiveras även med att vattenområdet används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2 §).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

a₂

Bestämmelsen motiveras med att strandskyddet avses upphävas och att prövning sker enligt annan lag (miljöbalken 7 kap) (PBL 2 kap. 11§).

u₁

Motiv för bestämmelsen är att säkerställa ytor för kommunens vatten- och avloppsledningar (PBL 2 kap. 5 § punkt 3).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

a₁

Bestämmelsen motiveras med att strandskyddet avses upphävas och att prövning sker enligt annan lag (miljöbalken 7 kap) (PBL 2 kap. 11§).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Här beskrivs sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

Rättigheter

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar (1407-366.1). Ledningsrätten föreslås ligga kvar i sitt befintliga läge. Det ankommer respektive huvudman att initiera en ledningsförrättning för att säkerställa utrymmen i planen. Samordning av ledningsrätter och samförläggning av aktuella ledningar bör då ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Exploatör bekostar utbyggnaden av planområdet. En utbyggnad av planförslaget innebär kostnader vid utbyggnad av hamnanläggning, kajkonstruktion, flytt och/eller nyplantering av ålgräs m.m.

Planavgift

Plankostnadsavtal finns tecknat med projektets exploatör för framtagandet av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Drift vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA. Planförslaget innebär inte att någon VA-anläggning behöver byggas ut. Befintliga ledningar inom området förses med ledningsrätt genom planbestämmelse **u₁**.

Gatukostnader

Inga gatukostnadsavgifter utgår vid bygglov.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Här beskrivs hur genomförandet av detaljplanen är organiserat. Det kan exempelvis handla om frågor kring ansvar för genomförandet, avtal och tidsramar.

Exploateringsavtal

Kommunen bedömer inte att det krävs något exploateringsavtal för ett genomförande av detaljplanen.

Övriga avtal

Planförslaget innebär att ålgräset inom planområdet behöver flyttas till en ny lokal, företrädesvis inom vattenförekomsten Stora Kalvsund. Om ålgräset föreslås flyttas till vattenområde som är i kommunal ägo kan det bli aktuellt med ett medgivande. Frågan kommer hanteras mellan samråd och granskning.

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

- Samråd andra kvartalet 2024
- Granskning tredje/fjärde kvartalet 2024
- Antagande fjärde kvartalet 2024
- Laga kraft första kvartalet 2025

Genomförande av planen beräknas påbörjas första kvartalet 2025.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Tillstånd för vattenverksamhet (miljöbalken 1998:808)

De åtgärder som planförslaget innebär inom och i direkt angränsning till vattenområdet utgör tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Arbetena bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6§ miljöbedömningsförordningen. Parallellt med pågående planprocess pågår därför en tillståndsprövning för vattenverksamhet (länsstyrelsens diarienummer: 7470-2024).

Tidplan för tillståndsprövning:

- Inlämning av tillståndsansökan beräknas ske under tredje kvartalet 2024
- Tillstånd beviljas under fjärde kvartalet 2024 – första kvartalet 2025.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Här redovisas underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen och som är relevanta för detaljplanen.

Gällande detaljplan/byggnadsplan

- Detaljplan för del av Långesands industriområde 1407 P92/2, laga kraft 1992-01-23

Grundkarta

- Grundkarta 2023-11-28

Översiktsplan

- Utblick Öckerö, antagen 2018-06-14

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

- Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare Behovsbedömning) och avgränsning av MKB för Södra Långesands Industriområde, 2024-02-20
- Länsstyrelsens yttrande om Undersökning av betydande miljöpåverkan och avgränsningssamråd för detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP vatten, Länsstyrelsens diarienummer 7453-2024 , 2024-03-11

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP vatten, 2024-04-23 (KS § 104)

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

- Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP vatten, 2024-04-12

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Här redovisas planeringsunderlag som är upprättade på regional nivå.

Regionala planeringsunderlag

- Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvänningshotade områden, 2011 december.

UTREDNINGAR

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

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2022-12-08
- Bullerutredning - verksamhetsbuller, Akustikverkstan, 2023-02-28
- Marinbiologisk undersökning, Tyréns, 2023-06-28
- Stabilitetsutredning, PM geoteknik, Norconsult, 2023-11-30
- Lokaliseringsutredning för strandskydd, Öckerö kommun, 2023-12-01
- Geotekniskt utlåtande Långesand, Norconsult, 2024-01-10

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Här redovisas kommunala planeringsförutsättningar och ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Öckerö 365 - Vision för Öckerö kommun

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

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

Mandatmål

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

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

Detaljplan

Planområdet berörs av detaljplan för Del av Långesands industriområde (1407-P92/2) från 1992. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Gällande plan anger markanvändning industri- och kontorsverksamhet på land och vattenanvändning öppet vattenområde inom vattenområdet. Kvartersmarken är reglerad med bestämmelse om begränsning av markens bebyggande (prickmark) som anger att marken inte får bebyggas. Delar av kvartersmarken är

reglerad med planbestämmelse **u** som anger att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade att ge positivt planbesked för fastighet Öckerö 1:804 m.fl. 2022-06-21. Ansökan avsåg att möjliggöra för en etablering av varvs-, marin och hamnverksamhet, samt att ge möjlighet till övernattningspersonal för verksamhetens personal. Delar av planbeskedet har behandlats inom ramen för detaljplan för Södra Långesands industriområde, DP Land (KS 2023/40).

- Positivt planbesked 2022-06-21 (KS § 156)

Översiktsplan

Översiktsplan för Öckerö kommun, Utblick Öckerö, antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2018 (KF § 41), anger verksamheter inom planområdets land del. Inom delar av vattenområdet anger översiktsplanen utvecklingsområde för verksamheter, industri, hamn, lager m.m. Delar av vattenområdet är inte specifikt omnämnda eller hanterade i översiktsplanen.

- Utblick Öckerö, antagen 2018-06-14

REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Regionala planeringsunderlag

- Stigande vatten – en handbok i översvämningshotade område, 2011 december.

Länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län har tagit fram ett regionalt planeringsunderlag i form av handboken Stigande vatten (2011). Handboken utgår från en planeringsmodell där översvämningens risk kartläggs i fyra översvämningzoner, baserade på framtida beräknat högvatten. Inom zon 1 (+3,4 meter) kan all bebyggelse tillåtas. Bostäder kan tillåtas inom zon 2 (+2,9 till +3,4 meter) och zon 3 (+2,4 till +2,9 meter) om riskreducerande åtgärder genomförs. Zon 4 (0 till +2,4 meter) bör reserveras för parker, grönytor, jord- och skogsbruk samt t.ex. uthus, förråd och parkeringsplatser. Enligt Stigande vatten, faktablad – Kusten (version 2.0) (2014-12-29) beräknas framtida högsta högvatten år 2100 i Göteborg ligga på nivån +2,4 meter i RH 2000 (zon 4).

RIKSINTRESSEN

Friluftsliv

Detaljplanen rör inte direkt riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, men angränsar till område som berörs av riksintresse Friluftsliv enligt 2 kap. 6 § miljöbalken i form av Göteborgs skärgård (FO12).

Högexploaterad kust

Hela Öckerö kommun omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresset berör kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden i Bohuslän till Simpevarp i Kalmarsund. Skyddet avser att skydda de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i Miljöbalken 5 kap. om kvalitet på mark, vatten, luft och miljön i övrigt, inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För aktuell detaljplan är MKN vatten aktuell. MKN luft och buller bedöms ej påverkas av planförslaget. s

Vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten är bestämmelser om kvaliteten på vatten i en vattenförekomst (yt- eller grundvatten). MKN med åtgärdsprogrammen fungerar som styrmedel för att styra i riktning mot de 16 nationella miljö kvalitetsmålen. Vattenförvaltningen och MKN är en konsekvens av EU:s ramdirektiv för vatten som införlivats i svensk lagstiftning genom vattenförvaltningsförordningen. MKN är ett juridiskt bindande styrmedel i Miljöbalken (MB). De anger uppsatta gränsvärden för störningar eller föroreningar som naturen eller människan bedöms kunna utsättas för utan att ta allt för stor skada. Normerna är ett rättsligt verktyg och ställer krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt, till exempel ”god status 2027”.

MKN syftar till att vattenförekomsterna skall uppnå Hög eller God ekologisk status/potential och Hög eller God kemisk status till ett visst år. För vissa ämnen finns ibland undantag av ett mindre strängt krav eller längre tidsfrister till när detta skall ha uppnåtts. Verksamheter får inte försämra befintlig status för vattenförekomster men inte heller medföra att miljö kvalitetsnormer och tidsfrister inte kan uppnås. Det gäller även enskilda ämnen i MKN.

EU-domstolen har fastslagit att en medlemsstat är skyldig att inte meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller äventyrar att miljö kvalitetsnormerna uppnås. EU-domstolen tolkar begreppet ”försämring” som en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor, även om inte den sammanvägda statusen försämras.

Del av planområdet och kommande arbeten i vatten kommer utföras i ytvattenförekomsten Stora Kalvsund (se figur 5). Vattenförekomstens utbredning framgår av bilden nedan. Enligt

VISS (VattenInformationsSystem Sverige) har Stora Kalvsund ”Måttlig ekologisk status” och ”Uppnår ej god kemiskt status”. Miljökvalitetsnormen har kvalitetskravet ”God ekologisk status 2027”. För kemisk ytvattenstatus är kvalitetskravet ”God kemisk ytvattenstatus”. ”Undantag – Mindre stränga krav” finns för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. ”Undantag – Tidsfrister” finns för Tribulyttenföreningar, där kvalitetskravet är ”God kemisk ytvattenstatus” 2027).

Läs vidare om planförslaget konsekvenser avseende MKN vatten under *Konsekvenser*.



Figur 5 Kartbild där vattenförekomsten Stora Kalvsunds utbredning framgår.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planförslaget bedöms ej påverka några mellankommunala intressen, så som väg 155 eller *överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 20c*

MILJÖ

Marin naturmiljö

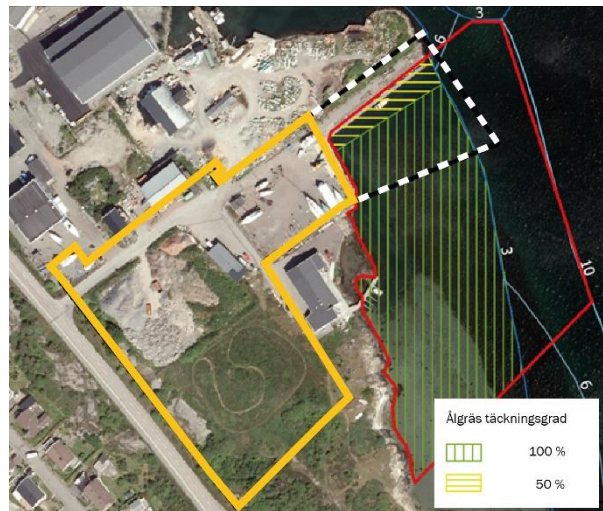
Inom och i angränsning till planområdet har ett antal inventeringar av den marina naturmiljön genomförts. Resultatet av inventeringarna har varierat. Under 2012 genomförde Manrax miljöcentrum/Mats Envall en inventering där ålgräs eftersöktes med hjälp av analys av satellitbilder. Denna gav dock inga indikationer på ålgräs i området. Åren dessförinnan genomförde Tyréns fältinventeringar i närområdet, då ålgräs trots allt påträffades.

I april 2023 genomförde Tyréns en marinbiologisk undersökning av planområdet. Syftet med den marinbiologiska undersökningen var att beskriva förekomst eller frånvaro av naturvärden, inte dess biomassa, skottäthet, associerad fauna eller liknande parametrar som mer sannolikt är beroende av genomförandetid.

I samband med undersökningen noterades en tät och väl sammanhållen ålgräsäng, med upp till 100 % täckningsgrad av bottenytan, inom liksom utom planområdet (se figur 6). Ålgräs är rödlistat och arten bedöms vara sårbar (VU). Förekomsten av ålgräs utanför Öckerö bedöms vara en del av en större ålgräsäng som sträcker sig från Hälsöbron ned till Bagglebo, baserat på resultat från bland annat Länsstyrelsens ålgräsinventeringar.

Den marinbiologiska undersökningen visar att ålgräsets huvudsakliga djuputbredning är mellan cirka 1 och 3,9 msw (metres of sea water), och dess maximala djuputbredning är cirka 4,9 msw.

Ålgräsängen är generellt tät och väl sammanhållen men med glesare eller mer fläckvis utbredning vid kajen med trädäck, samt vid strandkant. Vid kajen med trädäck är ålgräsets täckningsgrad uppskattningsvis 50 % av bottenytan. Här är vattendjupet större (cirka 1–2 msw) än i hamnbassängens södra del där en grundklack finns (cirka 0,5–1 msw). Även på grundklacken är ålgräsets täckningsgrad 100 % av bottenytan. Vid strandkanten, på vattendjup grundare än 1 msw, finns förvisso enstaka förekomster av ålgräs, men botten är generellt vegetationslös eller så dominerar våghärdiga algarter såsom sågtång (*Fucus serratus*), och blåstång (*Fucus vesiculosus*), samt sargassosnärja (*Sargassum muticum*). Djupare än cirka 4,9 msw saknas ålgräs. Ålgräset inom planområdet bedöms vara en mindre del av en större ålgräsäng.



Figur 6 Täckningsgrad av ålgräs inom vattenområdet. Gul linje anger detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP Land. Vit streckad linje anger gränsen för DP vatten. Röd linje anger utredningens undersökningsområde. Källa: Tyréns

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Vid upprättandet av en ny detaljplan återinträder strandskyddet och en prövning mot skäl för upphävande/dispens ska därför genomföras vid antagande av ny detaljplan. För att strandskyddet ska upphävas behöver särskilda skäl föreligga enligt miljöbalkens 7 kapitel (läs vidare under *Konsekvenser*).



Figur 7 gällande strandskydd. Planområdet är ungefärligt markerat med gul linje.

DAGVATTEN

Merparten av planområdet består av vattenområde, där dagvatten av naturliga skäl inte behöver hanteras. De dagvattenanläggningar som krävs för planerade industri- och varvsverksamhet på land möjliggörs och säkerställs i angränsande detaljplan (DP Land).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Störande verksamheter och verksamhetsbuller.

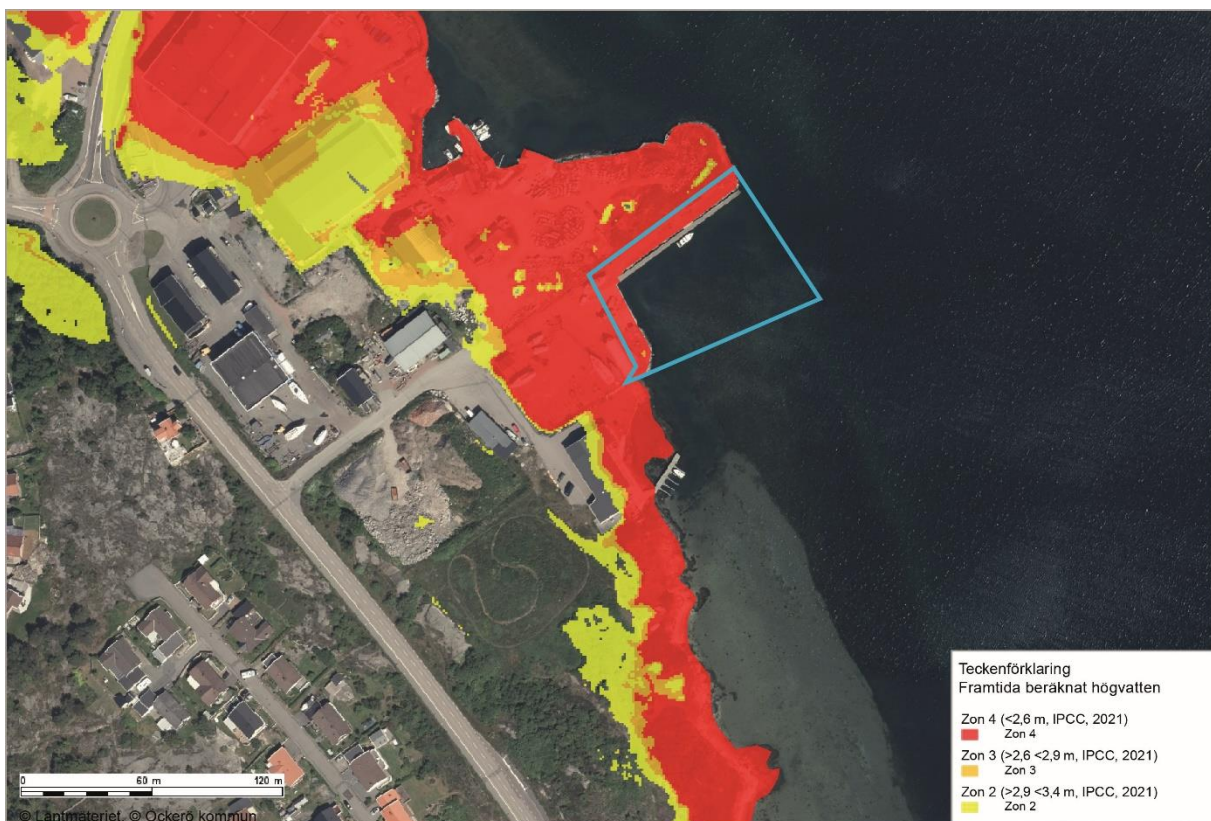
Akustikverkstan (2023) har utfört verksamhetsbullerberäkningar för planerad industri och varvsverksamhet. Utredningen omfattar och bedömer aktuell detaljplan och detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP land (KS 2023/40). Beräkningarna utgår ifrån fem

scenarion - rostarbete båt på hamnplan, inklusive fläktar i två positioner, rostarbete på båt i hamn inklusive fläktar, lyft och transport med Sublift 40t, inklusive fläktar, samt sugvagn på hamnplan vid hamn, inklusive fläktar.

De tänkta scenarion som använts vid bullerberäkningarna utgår från den typ av arbeten som förväntas utföras inom varvsverksamheten. Hänsyn har tagits till utförandetiden för själva arbetet, båtarnas storlek och placering samt till hur högt ovanför marken ljudkällan är. Hänsyn har även tagits till fläktar som placeras 0,5 meter över taket på vardera byggnad som planeras inom verksamhetsområdet.

Risk för översvämning

Planområdet är beläget i direkt angränsning till vattenområdet och med en marknivå närmast vattnet på ca + 1,9 meter (RH2000). I och med att planområdet är beläget så pass lågt så kommer det påverkas av ett framtida stigande vatten (läs vidare under *Konsekvenser*).



Figur 8 Framtida beräkna högvatten. Planområdet är ungefärligt markerat med blå linje.

Förorenade områden

Miljöfarliga verksamheter har bedrivits under en lång tid inom och i angränsning till planområdet. Verksamheterna har utgjorts av båtuppställningsplats, industri- och kontorsverksamhet samt ett idrottsområde i södra delen av planområdet. Inom området för båtuppställningsplats finns en spolplatta med slamavskiljning för spolning av båtbottnar. Idag samlas allt avspolat förorenat vatten upp i tät tank. Inom planområdet har flera miljötekniska markundersökningar utförts. Utredningarna visar att det förekommer föroreningar i sediment samt i befintliga jordlager inom planområdets landområde och angränsande landområden.



Figur 9 Provtagningsplaner på land och i vattenbassäng (Norconsult 2022/2024).

Markföroreningar

Markföroreningar som noterats inom området överstiger gällande riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Markföroreningarna bedöms generellt ha stora spridningsförutsättningar till ytvatten. Föroreningar från tidigare verksamhet bedöms ha kunnat spridas till jordlager och ytvatten och därefter avlagrats i sedimenten i vattenbassängen.

Förorenade sediment

Provtagning av sedimenten har utförts under 2022 med kompletterande analys under 2024 (Norconsult). Resultaten från analyserade sedimentprov inom verksamhetsområdet har klassats enligt Naturvårdsverkets och SGU:s bedömningsgrunder för miljö kvalitet (Josefsson, 2017). Resultaten visade att det förekom höga och mycket höga föroreningshalter med avseende på PAH och organiska tennföreningar (bl.a. TBT) i ytliga sedimentprover, 0-30 cm. Samtliga sedimentprov med halter över Hög halt och Mycket hög halt var belägna nära kajkanten.

Tabell 1 Översiktlig sammanställning av några analyserade parametrar i sedimenten 2022 och 2024 (Norconsult 2022, 2024).

| Parameter | Medelhög halt* | Hög halt* | Mycket hög halt* |
|--------------------|-----------------------------------|-----------|------------------|
| | Provtagningspunkt | | |
| Krom, Cr | NC2212S, NC2213S:1, NC2215S | | |
| Koppar, Cu | NC2210S | | |
| Nickel, Ni | NC2212S, NC2215S | | |
| PAH | NC2214S | NC2214S | |
| MBT, monobutyltenn | NC2213S:1, NC2213S:2 | NC2210S | |
| DBT, dibutyltenn | NC2213S:2 | NC2213S:1 | NCSS10S |
| TBT, tributyltenn | NC2213S:2 | NC2213S:1 | NCSS10S |

* Halter jämförda mot Naturvårdsverkets Rapport R4913, R4914 och SGU Rapport 2017:12

Risk – farligt gods

Hälsövägen som är anslutningsväg till planområdet är utpekad som väg där transporter av farligt gods sker. Inom ramen för detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP land har en riskutredning avseende farligt gods upprättats (Tyréns, 2023). I utredningen konstaterades att planförslaget kunde medföra en marginell ökning av transporter med farligt gods. I planförslaget redovisades ett antal åtgärder för hantera närheten till Hälsövägen. I och med att aktuellt planförslag kompletterar planerad industri och varvsverksamhet inom Öckerö

1:804 med en hamnanläggning kommer antalet transporter till och från fastigheten och Långesands industriområde att minska via landvägen.

Risk för olyckor

Enligt vad som är känt vid detaljplanens framtagande så finns inga riskämnen i närområdet. Det utesluter inte att användningen av riskämnen ändå förekommer. En begränsad användning av acetylen är exempelvis inte ovanlig inom industri- och verksamhetsområden, men då riktvärden för storleken på acetylenbehållare avgör om användningen är tillståndspliktig eller inte så är det inte säkert att räddningstjänsten har kännedom om dem. Detaljplanen reglerar inte heller denna risk då den primärt är en tillsynsfråga för de verksamheter där exempelvis acetylen förekommer.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning och stabilitetsutredning har genomförts under 2023 för verksamhetsområdet och angränsande landområde vid Långesand/ Södra Långesand inom fastigheten Öckerö 1:552.

Markytan inom det undersökta området är plant. Höjdnivåer varierar mellan ca +0 och +4. Markytan består av asfaltsbelagda ytor och ytor som används som mellanupplag för jordmassor. Inom undersökningsområdet finns även en brygga som går längs med vattengränsen i nord-sydlig riktning. Marken bakom befintlig brygga utgörs av fyllnadsmassor (sprängsten) och bedöms ha skapats genom att vattenområdet fylldes ut i enlighet med anmälan från 2008 med diarienummer 535-122207-2008.

Jordlagerföljd inom utfyllt område tolkas översiktligt, från markytan, bestå av:

- Sprängstensfyllning ca 5 – 7 m.
- Sand/silt
- Lera.

Ingen gyttja bedöms återfinnas under sprängstensfyllningen. Grundvattenytan i fyllnadsmassorna bedöms ligga i nivå med havsvattenytan då massorna bedöms vara högpermeabla.

I vattenområdet utanför bryggan består jordlagerföljden från vattenytan översiktligt av:

- Vatten till ca 2 – 6 m djup
- Gyttja till ca 4 – 8 m djup
- Sand/silt till ca 5 – 10 m djup
- Lera till ca 8,5 – 16 m djup
- Bottenmorän
- Berg



Figur 10 Beräknade sektioners läge i plan.

Vattendjupet varierar mellan ca 2 m och 6 m och är som djupast längst ut vid den befintliga bryggan. Vattendjupet minskar successivt i mot land, dvs västerut. Längst in vid bryggan, i väster, är vattendjupet ca 2-3 m.

Träbryggan utmed sprängstensfyllningen är pålad. Stabiliteten har kontrollerats i två sektioner, en långt ut på bryggan och en längre in. Påltyp och neddrivningsdjup har inte undersökts närmare, då dessa inte kommer att bibehållas (se vidare under *Konsekvenser*).

HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Havets vattenyta har mätts in två gånger. En gång 2023-10-24 och en gång 2023-10-26. Båda gångerna mättes vattennivån till +0,0 [RH2000]. SMHI har mätt havsvattenståndet vid mätstation Göteborg-Torshammen sedan 1967. Den lägsta uppmättanivån på 56 år är -1,0. Värdet ger en indikation på vad det lägsta vattenståndet kan vara med 50-års återkomsttid. Grundvattenytan i fyllnadsmassorna bedöms ligga i nivå med havsvattenytan då massorna bedöms vara högpermeabla.

TRAFIK

Planområdet nås med motorfordon från Hälsövägen via Långesandsvägen. En trafikutredning upprättades av Atkins (2023) för detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP land. Utredningen visar att planerad bebyggelse inom DP land kan generera ett tillskott på ca 206 fordon ÅDT enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Aktuellt planförslag innebär att industri- och varvsverksamheten som möjliggörs inom DP land kompletteras med en hamn, vilket innebär att andelen trafik till planområdet Långesands industriområde minskar genom aktuellt planförslag.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget medför ingen påverkan på befintliga fastigheter och rättigheter.

RIKSINTRESSEN

Friluftsliv

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse för friluftsliv.

Högexploaterad kust

Planförslaget innebär en utveckling av det lokala näringslivet genom en komplettering av befintligt industri- och verksamhetsområde. Utvecklingen bedöms därför inte stå i konflikt med riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

Vatten

Inom verksamhetsområdet har båtverksamhet funnits under en längre tid. Befintlig kaj/brygga byggdes omkring 2009. Det finns även underlag på att botten har muddrats tidigare. Inom verksamhetsområdet förekommer sannolikt en viss påverkan på strömningsförhållandena. Planförslaget och de åtgärder i form av flytbryggor som planeras inom planområdet kan antas ske inom samma påverkansområde. Då det redan finns anläggningar i vattnet bedöms planförslaget inte försämra konnektiviteten i vattenförekomsten. Flytbryggorna kommer att innebära att det tillkommer ytterligare en anläggning, men då området redan är påverkat och exploaterat medför detta inte en försämring eller risk för att MKN inte kan uppnås. Av samma skäl bedöms planförslaget inte heller medföra en försämring av de hydrografiska villkoren i vattenförekomsten, då påverkansområdet inte ökar jämfört med nuläget.

Flytbryggor kan lokalt ge påverkan på bottenmiljön, bland annat genom skuggning av botten under och i anslutning till bryggorna, samt genom den pumpeffekt som kan uppstå vid lägre vattendjup. Detta kan medföra en negativ påverkan på akvatiska växter i anslutning till bryggorna. Flytbryggorna bedöms därför medföra en negativ påverkan på kvalitetsfaktorn makrofyter. Den negativa påverkan bedöms vara begränsad till den öst-västliga bryggan, där vattendjupet kan understiga 2 meter.

Inom ramen för tillståndsprövningen planeras en muddring inom planområdet. Detta innebär att sediment med höga halter av TBT tas bort, vilket minskar föroreningsbelastningen inom vattenförekomsten. Båtrörelser samt anläggningsarbeten förväntas kunna utföras utan vidare spridning av TBT. Planområdet kan däremot inte ensamt återställa status och uppfylla MKN för TBT, utan åtgärder krävs även i andra hamnområden.

De morfologiska tillståndet i vattenförekomsten bedöms vara måttlig. Detta beror främst på fysisk påverkan till följd av båttrafik, muddring mm. Planförslaget bedöms inte medföra en försämring av denna kvalitetsfaktor av samma skäl som beskrivs ovan, det vill säga att det föreslagna planområdet redan är påverkat av liknande verksamhet som bedrivs i dagsläget. Dessutom förväntas båttrafiken minska inom föreslaget planområde.

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget medföra en försämring av MKN för ytvatten, då området redan är påverkat till följd av tidigare åtgärder och verksamheter som pågått i området. Nuvarande utformning kan innebära en negativ effekt på kvalitetsfaktorn makrofytter, men påverka bedöms vara begränsad och försämrar inte MKN inom vattenförekomsten och bedöms inte heller vara så omfattande att den äventyrar uppfyllelsen av MKN för vattenförekomsten.

MILJÖ

Marin naturmiljö

Planförslaget medför ingen utökad båttrafik jämfört med vad som redan bedrivits fram till idag. Ett genomförande av planförslaget innebär dock att relativt omfattande åtgärder behöver genomföras inom vattenområdet och angränsande landområde. Planförslaget innebär att det kommer anläggas kaj, ramp och flytbryggor inom vattenområdet. För att hamnen ska bli ändamålsenlig behöver hamnområdet muddras till tre meters vattendjup. Konsekvenserna för ålgräs till följd av planerat muddringsarbetet bedöms inom ramen för tillståndsprövningen.

Detaljplanen bedöms kunna medföra en stor negativ påverkan på ålgräs inom, och i viss mindre urstäckning även utanför planområdet, främst till följd av de flytbryggor som föreslås anläggas inom hamnområdet. Detta kommer att medföra en permanent påverkan på arten. Den negativa påverkan bedöms uppstå framförallt till följd av pumpeffekt och skuggning från planerade flytbryggor.

Ålgräset inom planområdet bedöms utgöra en mindre del av en större ålgräsäng. Det är i dagsläget inte helt klart hur planförslaget kommer att påverka konnektivitetet för ålgräs, då det är osäkert om det förekommer ålgräs norr om planområdet. Utanför planområdet kommer ålgräsängarna att kunna finnas kvar, dock förväntas en viss nivå av grumling uppstå i samband med anläggningsskedet. Grumlingen förväntas bli kortvarig och begränsad i omfattning.

Negativa effekter på den marina naturmiljön i samband med anläggningsskedet bedöms bli liten. Fisk och andra bottenlevande djur förväntas inte påverkas negativt av sedimentation till följd av grumling under förutsättning att grumlingsförebyggande åtgärder tillämpas. Skyddsåtgärder kommer framförallt att vara aktuellt i samband med anläggningsskedet för att minska negativ påverkan på marina naturvärden till följd av grumlande arbeten. Skyddsåtgärder som kan bli aktuella är grumlingsdämpande åtgärder, så som siltgardin eller bubbelridå.

Kompensationsåtgärder:

Kompensationsåtgärd för ålgräs planeras utföras, och föreslås villkoras inom tillståndsprövningen för vattenverksamhet. Där utreds möjligheten att nyplantera ålgräs på en eller flera lokaler, företrädesvis inom samma vattenförekomst.

Skyddsåtgärder kommer framförallt att vara aktuellt i samband med anläggningsskedet för att minska negativ påverkan på marina naturvärden till följd av grumlande arbeten. Skyddsåtgärder som kan bli aktuella är grumlingsdämpande åtgärder, så som siltgardin eller bubbelridå.

Miljöbedömning

Inom ramen för planarbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts i enlighet med 6 kap. 6 § Miljöbalken och 5 § Miljöbedömningsförordningen. Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas för detaljplanen.

Avgränsning av innehållet i framtagna miljökonsekvensbeskrivning har skett vid avgränsningssamråd med länsstyrelsen 2024-03-11 (länsstyrelsens diarienummer: 7453-2024). Länsstyrelsen delade kommunens bedömning om att planförslaget riskerar att innebära betydande miljöpåverkan. Följande miljöaspekter bedöms påverkas av detaljplanens genomförande:

- MKN vatten
- Marin naturmiljö (ålgräs)

Miljökonsekvensbeskrivning

Till planförslaget har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats där de aspekter som kan antas innebära en betydande miljöpåverkan bedöms och beskrivs. Planförslagets förväntade miljökonsekvenser bedöms inom planområdets avgränsning, samt inom ett förväntat influensområde.

Miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser finns sammanfattade i denna planbeskrivningen under respektive aspekts rubrik (se vidare under *MKN vatten*, *Marin naturmiljö*, *Förorenade områden* etc.). Se även tabell för en jämförelse mellan aktuellt planförslag och nollalternativet.

Tabell 2 samlad konsekvensbedömning för planförslaget och nollalternativet.

| Kategori | Planförslaget jämfört med nollalternativet | Nollalternativet |
|--------------------------|--|---|
| Marin naturmiljö | <p>Planförslaget riskerar att medföra en stor negativ påverkan på lokal förekomst av ålgräs till följd av pumpeffekt och skuggning från flytbryggor. Effekten är framförallt betydande där bryggorna anläggs vid vattendjup under 2 meter, vilket innebär att det främst bedöms vara den öst-västra bryggan som medför negativa konsekvenser för ålgräs.</p> <p>Med skyddsåtgärder för att förhindra grumling bedöms de negativa konsekvenserna för ålgräs bli liten under anläggningskedet.</p> <p>Konsekvenser för marin naturmiljö till följd av muddringsarbeten bedöms inom ramen för tillståndsprövningen.</p> | <p>Inga konsekvenser. Ingen förändring mot nuläget. Befintlig ålgräsäng finns kvar.</p> |
| Vattenmiljö och sediment | <p>Planförslaget förväntas sammantaget medföra liten negativ konsekvens för vattenmiljön på grund av förlusten av bottenvegetation till följd av anläggande av flytbryggor enligt nuvarande utformnings. För vattenmiljön innebär förlusten av ålgräsäng att syresättning och rening av vattnet minskar lokalt.</p> <p>Planförslaget förväntas även medföra en liten positiv konsekvens då föroreningsbelastningen från båttrafik minskar.</p> <p>Med skyddsåtgärder för att förhindra grumling bedöms de negativa konsekvenserna för</p> | <p>Inga konsekvenser. Ingen förändring mot nuläget. Befintlig ålgräsäng finns kvar.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | vattenmiljön och omgivande sediment bli små i samband med grumlande arbeten under anläggningsskedet. Konsekvenser för vattenmiljön och sediment till följd av muddringsarbeten bedöms inom ramen för tillståndsprövningen. | |
|--|---|--|

STRANDSKYDD

Planförslaget innebär att strandskydd återinträder inom planområdet och att kommunen genom planen upphäver strandskyddet. Öckerö kommun anger följande särskilda skäl till upphävande:

Landområdet

- *Särskilt skäl 1* – området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap 18c§).
- *Särskilt skäl 3* – behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (miljöbalken 7 kap 18c§).
- *Särskilt skäl 6* – området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse (miljöbalken 7 kap 18c§).

Vattenområdet

- *Särskilt skäl 3* – behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (miljöbalken 7 kap 18c§).
- *Särskilt skäl 6* – området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse (miljöbalken 7 kap 18c§).

Markområdet inom planområdet är sedan tidigare ianspråktaget. Området används idag som marina med uppställningsplatser för båtar. Hela området omgärdas av ett högt stängsel med grind och är inte tillgängligt för allmänheten. Stängslet löper hela vägen ner till strandkanten (se figur 11). Planområdet kommer även i och med ett genomförande av angränsande detaljplan, detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP land fortsatt vara otillgängligt för allmänheten.



Figur 11 Ett stängsel sträcker sig runt hela marinan enda ner till vattenkanten (vid tidpunkten för fotot var grinden in till området öppen).

Som skäl underlag till detaljplanen har en lokaliseringsutredningen upprättats där tre alternativa lokaliseringar har utretts (samtliga alternativt beskrivs nedan). Lokaliseringsutredningen upprättades som underlag till det tidigare planarbetet, innan detaljplanen delades upp i två planförslag, varför utredningen redovisar en annan planavgränsning. Slutsatserna i utredningen avseende vattenområdet bedöms dock fortsatt aktuella. Det finns även ett separat dokument som redovisar den valda platsens lämplighet. Detta framgår av diarienummer 23FMV5724:1 (sekretess enligt 15 kap §2 (2009:400) Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) (diarienummer Öckerö KS 2023/264).

Alternativ Hälsö: Burövägen

Området ligger i korsning mellan Stuvö och Hälsö. Ägoförhållandena är mer gynnsamma än för huvudalternativet, men inga diskussioner med övriga fastighetsägare pågår inför ett eventuellt förvärv. Närheten till kollektivtrafik är bättre än för huvudalternativet. Vattenområdet går i dagsläget inte att nå med större båtar och är väldigt grunt (0–1 meter). Omfattande åtgärder krävs för att möjliggöra hamn på platsen.

Det som talar mot detta alternativ är att marken bedöms vara bättre lämpad för andra ändamål. Sanering av förorenad mark är troligen nödvändigt. Området ligger inte i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Lokalisering i förhållande till övriga öar är sämre. Områdets värde avseende strandskyddet bedöms vara likvärdigt mot huvudalternativet.

Alternativ Hönö: Lökholmsvägen

Området ligger på den norra delen av Hönö, vid brofästet mellan Hönö och Öckerö. Området har fördelaktiga ägoförhållanden, då marken ägs av kommunen. Närheten till kollektivtrafiken är bättre än för huvudalternativet. Området är beläget i direkt anslutning till vattenområdet. Vattenområdet är grunt och svårtillgängligt från havet. Omfattande åtgärder krävs i vattenområdet för att möjliggöra för hamn.

Marken i området är dock bättre lämpad för andra ändamål. Det finns inte några verksamheter i närområdet. En exploatering skulle även innebära att en befintlig cykelbana skulle behöva flyttas. Det finns tillräcklig yta för kvartersmark, men alternativet saknar möjlighet att utöka planområdet med nödvändiga kringytor. Områdets värde avseende strandskyddet bedöms vara likvärdigt mot huvudalternativet.

Alternativ Hönö: Sandbacken

Detta område ligger på den södra delen av Hönö, i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Marken bedöms därför vara lämplig för ändamålet. Området angränsar till vattnet i sydöstlig riktning. Vattenområdet är grunt och det krävs omfattande åtgärder för att möjliggöra hamn på platsen.

Det finns tillräckligt med yta för kvartersmark, men det finns inte möjlighet att utöka planområdet. Markägoförhållandena är sämre jämfört med huvudalternativet. Lokaliseringen till övriga öar samt närheten till kollektivtrafiken är sämre jämfört med huvudalternativet. Strandskyddets värde bedöms vara likvärdigt eller högre i jämförelse med huvudalternativet.



Figur 12 Alternativa lokaliseringar utredda i lokaliseringsutredningen.

DAGVATTEN

De dagvattenanläggningar som är nödvändiga för verksamhetens behov hanteras som helhet inom ramen för detaljplan för Södra Långesands industriområde DP land.

GEOTEKNIK

Resultat från genomförd stabilitetsutredning visar att skjuvhållfastheten ökar in mot land och med minskande jorddjup. Beräkningarna visar även att erforderlig säkerhetsfaktor inte uppnås under befintliga förhållanden och att förstärkningsåtgärder krävs. Enligt stabilitetsutredning bedöms en kombination av åtgärder vara aktuella för att uppnå erforderlig säkerhet. Befintlig brygga i nordöstlig riktning förslås ersättas med ett pålat fribärande betongbjälklag/betongdäck. Konstruktionen blir ca 12 meter bred med överkant +1,8. Däcket kommer vara fribärande med pålning i vattenlinjen i läge för ytterkant befintlig brygga. I bakkant grundläggs den med ett betongfundament i befintlig fyllning. Mark bakom konstruktionen kommer avlastas ner till +1 meter eller lägre. För att klara större vikter kommer konstruktionen att förstärkas. Sponten kommer troligen att behöva bakåtförankras med wire.

HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planförslaget bedöms inte påverka de hydrogeologiska förhållandena.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Störande verksamheter och verksamhetsbuller.

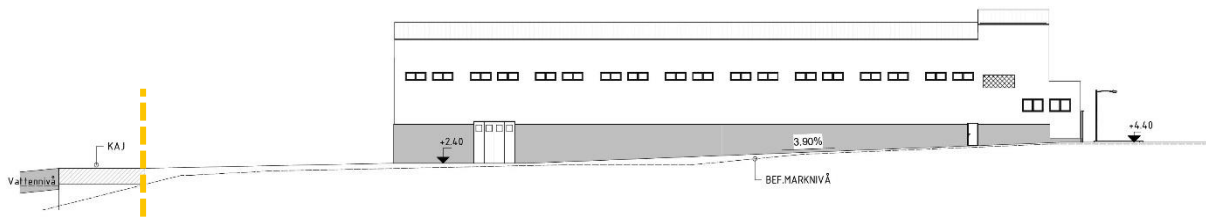
Utförd utredning visar att samtliga intilliggande bostadsfastigheter uppfyller Naturvårdsverkets riktvärde för ljudnivå dagtid. Vid endast en fastighet, Hälsövägen 98, tangeras kravnivån vid ett av de valda driftfallen. Vid övriga är det lägre nivåer. En kontroll av bullerutbredningskartorna mot högsta ekvivalenta ljudnivåer från Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkarakteristik, BFS 2020:2, visar att vid samtliga befintliga bostäder uppfylls ljudnivåerna för Zon A och uteplats.

Då samtliga bostäder klarar Naturvårdsverkets riktvärden vid de scenarion som beräknats bedöms effekten för närboende bli liten. Det kan dock inte uteslutas att det vid enstaka tillfällen kan bli aktuellt med högre ljudnivåer. Konsekvenserna för närboende till följd av planförslaget bedöms sammantaget som acceptabla.

Översvämning

För att planerad verksamhet ska fungera på ett bra sätt får inte höjdskillnaden mellan färdig golvnivå i planerad industri- och varvsverksamhet inom detaljplan för Södra Långesands

Industriområde DP Land (dnr: KS 2023/40), kajkanten och vattnet vara för stor. I detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP land har en avvägning gjorts mellan behovet att säkra verksamheten från skador vid ett framtida stigande vatten och dess funktion. Planbestämmelser i detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP land säkerställer att verksamheten inte tar skada vid ett framtida stigande vatten. Aktuellt planförslag innehåller inte några specifika bestämmelser kopplat till ett framtida stigande vatten. Frågan bedöms hante-rad inom ramen för DP land.



Figur 13 sektion som visar förhållandet mellan föreslagen industri- och varvsverksamhet, kaj och vattennivå. Gränsen mellan DP vatten och DP land är markerade ungefärligt med gul streckad linje. Källa: Bostein&John Arkitekt & Projektbyrå

Risk – farligt gods

Aktuellt planförslag innebär att planerad industri- och varvsverksamhet inom Öckerö 1:804 kompletteras med en hamnanläggning, vilket medför att andelen transporter som sker till verksamheten och Långesands industriområde landvägen minskar. Planförslaget innebär därför en förbättring utifrån nuläget. Riskbilden för planområdet bedöms som acceptabel.

Olycksrisker

Planerad verksamhet bedöms inte generera några risker utöver de risker som normalt förekommer inom industrifastigheter så som t.ex. brännbara gaser som gasol. Dessa kommer att utförandemässigt hanteras helt i enlighet med det regelverk som finns för dessa. Detta regelverk är i första hand till för de som arbetar inom de aktuella verksamheterna men reglerar också säkerhet och riskminimering i förhållande till tredje man.

Förorenade områden

Markföroreningar

Samtliga markföroreningar i anslutning till verksamhetsområdet kommer att schaktas bort och saneras i samband med exploateringen av området. På plankartan för detaljplan för Södra Långesands Industriområde DP land finns bestämmelse som anger att starbesked inte får ges för byggnation förrän markens lämplighet avseende föroreningar har avhjälppts till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning, vilket medför att stora delar av de förorenade massor som finns i angränsning till aktuellt planområde hanteras inom ramen för bygglovsprövningen för kommande industri och varvsverksamhet.

Aktuellt planområde utgörs av ca 1500 m² landområde. Delar av denna marken är troligen påverkad av föroreningar. Aktuellt planförslag möjliggör dock inte för någon bygglovspliktig byggnad, byggnadsverk eller anläggning vilket innebär att kommunen inte har möjlighet att reglera om villkor för lov eller startbesked i likhet med tidigare detaljplan. De eventuella förorenade massorna hanteras istället inom ramen för tillståndsprövningen för vattenverksamhet.

Förorenade sediment

Planförslaget innebär att sediment kommer muddras. För att hamnanläggningen ska fungera på ett bra sätt behöver hamnbassängen ha ett djup på 3 meter, vilket innebär att endast delar av vattenområdet behöver muddras. Baserat på den djupdata som finns för verksamhetsområdet är det inte troligt att sedimenten närmast den norra bryggan/piren behöver muddras. Inga båtar har legat längs med den norra bryggan/piren över tid, utan bryggan/piren nyttjades endast för upptagning och iläggning av båtar. Föroreningarna med TBT bedöms vara högst närmast den östra kajen, där båtar har stått över längre tid och där TBT även hittats i jordlagren på land.

En kompletterande provtagning kommer genomföras för de delar som ska muddras, i syfte att ta reda på om det förekommer TBT i detta område samt hur djupt i sedimenten eventuella föroreningar ligger. Vid provtagning ska även ett kompletterande prov tas vid tidigare provtagningspunkt för att utreda halten av TBT i djupled.

SOCIALA KONSEKVENSER

Barn

Barn bedöms ej påverkas genom en utveckling av planområdet. Planområdet är idag inhägnat och otillgängligt för allmänheten (inklusive barn). Området kommer utvecklas med industri- och varvsverksamhet som barn av säkerhetsskäl inte ska ha tillgång till. En utveckling av planområdet med verksamheter medför fler arbetsplatser i kommunen vilket direkt gynnar den vuxna befolkningen i kommunen vilket indirekt kan anses gynna kommunens barn.

Jämlikhet

Planförslaget medför ingen påverkan på ett jämlikhetsperspektiv.

TRAFIK

Planförslaget bedöms medföra att andelen tung trafik minskar till industriområdet Långesand. Den industri och varvsverksamhet som möjliggörs genom angränsande detaljplan (detaljplan för Södra Långesands Industriområde, DP land) är beroende av att båtar

transporteras till verksamheten via land, med anledning av att verksamheten inte har möjlighet att anlägga en hamnanläggning. Genom planförslaget möjliggörs en hamnanläggning vilket medför att antalet tunga transporter på land minskar, då de båtar som ska hanteras av verksamheten kan transporteras till verksamheten vattenvägen istället för landvägen.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av planenheten vid avdelningen för Strategisk samhällsutveckling, Öckerö kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar.

Följande kompetenser från Öckerö kommun har medverkat i planarbetet:

- Per Karlbäck, Mark- och exploateringsingenjör
- Linnea Rösiö, Kommunekolog

Övriga deltagande i planarbetet:

- Planarkitekt Rikard Sporre, plankonsult Tyréns Sverige AB (org.nr. 556194-7986)

Kommunstyrelsen

Avdelningen för Strategisk samhällsutveckling

2024-03-28

Anders Ohlsson, Avdelningschef

Oskar Roussakis, Planarkitekt