



**ÖCKERÖ
KOMMUN**

Samrådsredogörelse

SAMRÅD 1



DETALJPLAN FÖR

**Södra Långesands industriområde
Öckerö 1:552 m.fl, Öckerö, Öckerö kommun**

Innehåll

Inledning

| | |
|------------------------------------|---|
| Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| Samråd och yttranden | 3 |
| Sändlista..... | 4 |
| Sammanfattning av synpunkter | 6 |

Inkomna yttranden

| | |
|---|----|
| Statliga och regionala myndigheter och bolag..... | 7 |
| Sakägare | 24 |
| Grannkommuner..... | 40 |
| Kommunala remissinstanser..... | 41 |
| Organisationer, föreningar och stiftelser | 41 |
| Företag..... | 44 |
| Privatpersoner | 45 |
| Icke tillgodosedda synpunkter..... | 55 |

Revidering av planförslaget

| | |
|---------------------------------------|----|
| Revidering av plankartan | 55 |
| Revidering av planbeskrivningen | 56 |
| Kompletterande utredningar | 56 |

Övrigt

| | |
|-----------------------------------|----|
| Medverkande tjänstepersoner | 57 |
|-----------------------------------|----|

Bilagor

| | |
|--|----|
| Utdrag ur plankarta med bestämmelser | 59 |
|--|----|

Inledning

Bakgrund

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

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

Planens syfte och huvuddrag

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

Behovet av mindre och medelstora lokaler är stort bland kommunens näringsidkare och tillgången på sådana lokaler bedöms vara en viktig förutsättning för utvecklingen av det lokala näringslivet. Tillskapande av fler lämpliga verksamhetsytor, fler arbetstillfällen och en utökad service för kommunens invånare bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse och bidra till kommunens utveckling i stort. Planförslaget ska

tillgodose dessa behov och samtidigt öka tillgängligheten till värdefulla rekreationsområden i anslutning till planområdet.

Samråd och yttranden

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 1 juli – 14 augusti 2020. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens anslagstavla och hemsida samt annonserats i ortstidningar.

Totalt har 45 yttranden inkommit under samrådet. Av dessa har 25 stycken inkommit i form av en gemensam skrivelse, vilken kommunen har valt att redovisa som ett samlat yttrande från sakägare i området. Av de som inkommit med den gemensamma skrivelsen är några (6) inte sakägare enligt den fastighetsförteckning som tillhör planförslaget. Dessa yttranden redovisas, med hänvisning till det gemensamma yttrandet, under rubriken *Övriga boende i området*. I tre fall har enskilda kommentarer bifogats den gemensamma skrivelsen. Dessa kommentarer redovisas separat.

Ett yttrande i form av en namninsamling med 103 underskrifter och en gemensam text har också inkommit under samrådet. Enskilda kommentarer till den gemensamma texten i yttrandet redovisas separat.

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

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

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Delområde

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

Sändlista

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

Statliga och regionala myndigheter och bolag

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

Sakägare

Enligt fastighetsförteckning daterad 2020-05-15.

Grannkommuner

Stadsledningskontoret Göteborgs stad
Stadsdelsnämnd Västra Hisingen (har upphört efter samråd)

Kommunala remissinstanser

Plan- bygg och miljöenheten (har efter samråd delats upp i Plan- och fastighetsenheten samt Bygg- och miljöenheten)
VA-enheten
Gatuenheten (ingår efter samråd i Väg- och markenheten)
Kretslopps-enheten
Mark- och Exploaterings-enheten (ingår efter samråd i Plan- och fastighets-enheten)
Besöks- och näringslivsenheten
Räddningstjänsten
Verksamhetsområde Fritid och kultur

Organisationer, föreningar och stiftelser

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

Företag

Ellevio AB

Privatpersoner

Enligt inkommen namninsamling med 103 underskrifter.

Sammanfattning av synpunkter

Nedan följer en kort sammanfattning av inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till kommunens planer att utvidga det befintliga industriområdet Södra Långesand. Länsstyrelsen anser även att kommunen noga utrett frågorna kring strandskyddet i området och att detaljplanen utgör ett såpass stort allmänt intresse att skäl för upphävande av strandskyddet föreligger. Länsstyrelsen anser samtidigt att planen behöver kompletteras med hänvisning till följande prövningsgrunder:

- Miljö kvalitetsnormer för vatten – med avsikt på en tydligare beskrivning av hur reningen av tillkommande dagvatten ska hanteras.
- Hälsa/säkerhet – med avsikt på eventuell förekomst av förorenad mark inom området, samt närhet till transportled för farligt gods.

- Risk för översvämning – med avsikt på en tydligare beskrivning av hur stigande havsvattennivåer och framtida skyfall ska hanteras.
- Mellankommunala frågor – med avsikt på hur planens tillkommande trafik bedöms påverka väg 155.
- Riksintresse kommunikationer – med avsikt på hur planens eventuella påverkan på farleden i form av tillkommande belysning ska hanteras.

Länsstyrelsen lämnar också råd gällande redovisning av om tillkommande trafik påverkar bullersituationen för boende i området, samt råd om att i bygglovsprövningen säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärde för industri- och annat verksamhetsbuller vid bostäder inte överskrids.

Inkomna yttranden

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 planer att utvidga det befintliga industriområdet Södra Långesand. Det utgör en god hushållning av kommunens mark, ger möjlighet till fler arbetstillfällen och en utökad service för kommunens invånare.

Detta till trots är länsstyrelsens bedömning att planen behöver kompletteras med hänvisning till prövningsgrunderna hälsa/säkerhet, risk för översvämning, riksintresse, miljökvalitetsnormer och mellankommunala frågor.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen ser generellt positivt på den dagvattenhantering som föreslås i planbeskrivningen. Det saknas dock redogörelse för behovet av rening och fördröjning som uppstår till följd av planen och vilket ytanspråk det ger upphov till varför det är svårt att bedöma om tillräckliga ytor pekas ut för dagvattenhanteringen.

Det bedöms därför relevant att en dagvattenutredning eller underlag som på liknande sätt redovisar behovet tas fram till gransknings-skedet. Länsstyrelsen noterar att det till exempel anges i planbeskrivningen att föroreningsberäkning för föreslagen exploatering ska ske längre fram i planeringen. Länsstyrelsen anser att behovet lämpligast utreds inom planprocessen. Reningsbehovet bör kunna beskrivas för verksamhetsområden mer generellt och att behov av ytterligare rening för den specifika verksamheten kan utredas i senare skede.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

En VA- och dagvattenutredning med skyfallsanalys är framtagen efter samråd.

Utredningen tar fasta på den dagvattenhantering som föreslås i samrådsförslaget, men beskriver mer utförligt vilka behov av rening och fördröjning som föreligger samt hur olika åtgärder bör utformas för att bäst beakta behoven. Kommunen bedömer att föreslagna åtgärder för dagvattenhantering är tillräckliga för att möta de behov av rening och fördröjning som kan orsakas av planförslagets möjliga exploatering. Upprättad VA- och dagvattenutredning behöver dock justeras efter samråd 2. Utredningen är upprättad efter ett tidigare förslag och är därför inte helt aktuell. Utredningen innehåller dock principlösningar som fortsatt bedöms vara aktuella efter en justering av utredningen.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Av planhandlingarna framgår att delar av planområdet har använts och används som upplag för massor. Tidigare har området använts som fotbollsplan. Inför att delar av området skulle användas till upplag för massor har undersökningar gjorts med avseende på

föroreningar i mark. Resultatet visar på att halterna ligger under eller strax över (ett prov) Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning.

I planhandlingarna anges det dock att en ny markmiljöundersökning kan komma att behöva göras i ett senare skede för att utreda om marken förorenats till följd av mellanlagringen av massor. Länsstyrelsen anser att den typen av utredningar ska göras inom planprocessen så att det tydligt framgår om det finns ett saneringsbehov eller inte för att kunna medge planerad markanvändning. Därför anser länsstyrelsen att det till granskningsskedet ska tas fram en miljöteknisk markundersökning.

Om föroreningar påträffas ska en riskbedömning utföras och i planhandlingarna ska det beskrivas hur dessa föroreningar ska hanteras. Om det finns ett saneringsbehov ska det införas en planbestämmelse på plankartan som säkerställer att sanering utförs innan bygglov ges.

Farligt gods

Kommunen beskriver att dialog har hållits med räddningstjänsten avseende risker förknippade med farligt gods. Detta är mycket positivt. I planbeskrivningen nämns att Hälsövägen är utpekad som väg där transporter av farligt gods sker. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma planens lämplighet önskas därför en beskrivning av eventuella målpunkter för farligt godstransporter och vilka typer av transporter det kan röra sig om. Utifrån detta behöver tänkbara konsekvenser till följd av farligt gods olycka beskrivas. Med detta som grund kan det bedömas om föreslagna åtgärder korrelerar mot identifierad risk.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Förorenade områden

Efter samråd 1 har markmiljöundersökningar utförts inom planområdet. Delar av planområdet bedöms behöva saneras. Plankartan har försetts med bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markens lämplighet avseende föroreningar har avhjälpats till Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning.

Farligt gods

De transporter med farligt gods som går förbi planområdet längs Hälsövägen innehåller Bensin, Diesel och Gasol. Kända målpunkter för transporterna är Källö-knippla, Hyppeln och Rörö. Transporter levereras enligt vad kommunen erfar inte till Långesands industriområde. Bedömda konsekvenser vid en eventuell olycka är utsläpp av farligt ämne på väg och i mark, samt brand i fordon som transporterar brandfarlig vara. Planbeskrivningen kompletteras med denna information inför granskning.

Detaljplanen reglerar säkerhetsavstånd till Hälsövägen genom placering av byggrätter samt genom prick- och naturmark, vilket innebär att inga byggnader där människor vistas kan uppföras inom det rekommenderade säkerhetsavståndet 30 meter från närmaste körbanas mitt. Plankartan innehåller även skydd för störningar från omgivningen genom bestämmelser om störningsskydd. Bestämmelserna är generella och reglerar placering av utrymningsvägar i förhållande till Hälsövägen respektive placering av friskluftsintag på oexponerad sida.

Kommunen bedömer att ovan nämnda regleringar och bestämmelser är tillräckliga i förhållande till de kända risker som identifierats.

Översvämning

Havsnivå

Kommunen tillämpar ”Stigande Vatten” vilket är positivt. Risken för översvämning på grund av högt vattenstånd hanteras i planförslaget genom reglering av nivån för färdigt golv. Länsstyrelsen vill dock tillägga att vid normala konstruktionslösningar som exempelvis inte är vattentäta är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning. Grundläggningsnivån är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen. Detta behöver tas i beaktande i planen. Vidare behöver även möjligheten att ta sig till och från byggnader i händelse av översvämning beaktas och belysas.

Skryfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Läs mer i *Länsstyrelsens faktablad om Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall*.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Havsnivå

Planbestämmelse att alla byggnadsdelar under nivån +3,17 meter över grundkartans nollplan ska utföras i fukttålig konstruktion införs på plankartan inför granskning. Planbestämmelse om att källare inte medges utgår från planförslaget då bestämmelse om lägsta nivå på färdigt golv säkerställer att källare inte får uppföras. Planförslaget reglerar lägsta färdigt golv för Z_1 utifrån den zon i "Stigande Vatten" som har den högsta risken för översvämning vid framtida beräknad högsta högvattennivå. Marknivåerna inom planområdet är idag högre än denna nivå. Sammantaget gör kommunen därför bedömningen att möjligheten att ta sig till och från byggnader vid en eventuell översvämning inte påverkas negativt.

Sedan samrådet har fastighet Öckerö 1:804 och del av Öckerö 1:785 tillkommit där byggnation möjliggörs på lägre nivå än zon 1. Se vidare i planbeskrivning daterad 2023-03-09.

Skryfall

En VA- och dagvattenutredning med skyfallsanalys är framtagen efter samråd. Utredningen beskriver bland annat rekommendationer om att instängda områden ska undvikas och att gator ska kunna användas för markavrinning vid skyfall. Utredningen beskriver också det behov av rening för att skydda recipienten från föroreningar som föranleds av föreslagen exploatering. Utredningen är dock baserad på planförslaget i samråd 1, vilket innebär att bedömningen behöver ses över efter samråd 2.

Mellankommunala frågor

Länsstyrelsen ska överpröva kommuners 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. (11 kap 10 § PBL (2010:900)). I proposition Ny plan- och bygglag 1985/86:1 s 801 anges avseende ovan angivna prövningsgrund att en prövning på denna grund torde normalt komma att aktualiseras av länsstyrelsen endast i de fall där de inblandade kommunerna på något sätt är oense.

Väg 155 upplevs idag vara hårt belastad, med framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem som resultat. Öckerö kommun och Göteborgs stad behöver gemensamt ta ansvar för konsekvenserna av planering som påverkar nuläget för väg 155.

I ”Förtydligande och inbjudan till dialog avseende planeringsföretsättningar för väg 155, Gossbydal – Lilla Varholmen”, diarienummer 400-10450-2019, så förordar Länsstyrelsen att en mellankommunal överenskommelse behöver tas fram mellan Öckerö kommun och Göteborgs stad gällande vilken exploatering och trafikalsstring som kan tillåtas på väg 155 innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten eller att åtgärder finns utredda och är finansierade.

Det är inte i planhandlingarna redovisat hur väg 155 kommer att påverkas av planförslaget, vilket gör att Trafikverket samt Länsstyrelsen inte kan ta ställning till planförslagets påverkan på statligt vägnät.

Kommunen behöver till granskning av planen beskriva vilken påverkan exploateringen förväntas ge för väg 155. Om planförslaget inte ger någon påverkan eller ger en minskning av trafik i maxbelastad riktning på väg 155 behöver detta beskrivas. För ytterligare vägledning se Trafikverkets yttrande daterat 2020-08-12.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar på Trafikverkets yttrande nedan.

Riksintresse

Kommunikationer

Planområdet är synligt från farled 106 Marstrandsfjorden – Danafjord (via Lilla Kalvsund), samt farled 107 Stora Pölsan – Danafjord (via Stora Kalvsund), som båda är utpekade som riksintresse för

kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8. Trafikverket anser att kommunen behöver lägga in planbestämmelse om att belysning ska vara nedåtriktad för att säkerställa detta. Se Trafikverkets yttrande daterat 2020-08-12.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar på Trafikverkets yttrande nedan. Sjöfartsverket konstaterar i sitt samrådsyttrande att planförslaget inte påverkar sjötrafiken eller riksintresse kommunikationer/sjöfart. Oaktat detta innehåller planbeskrivningens gestaltungsprinciper redan information om att belysning ska vara nedåtriktad för att undvika bländning mot såväl väg som sjöfart. Plankartan innehåller en bestämmelse om att gestaltungsprinciper i planbeskrivningen ska följas. Ingen ytterligare bestämmelse eller beskrivning bedöms behövas.

Strandskydd

Länsstyrelsen lämnade ett yttrande till kommunen den 20 januari 2020 gällande samråd om behovsbedömning för detaljplanen för Södra Långesands industriområde, dnr 402-48717-2019. Länsstyrelsen hade synpunkter på hur strandskyddsfrågan skulle hanteras och ställde upp fyra frågeställningar för kommunen att arbeta utifrån. Ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet eller dispens från strandskyddet skulle även redovisas.

Länsstyrelsen anser att strandskyddsfrågan redovisats på ett tydligt sätt och att kommunen visar att det finns ett behov av mer mark för verksamhetsområden samt att Södra Långesands industriområde är det mest lämpliga för syftet med detaljplanen.

Öckerö kommun visar i planbeskrivningen att man noga utrett frågorna kring strandskyddet i området. Enligt planhandlingen avser kommunen att upphäva strandskyddet inom den del av detaljplanen som berör all kvartersmark men inte inom allmän plats. Området med allmän plats omger kvartersmarken runt om. Allmänheten kommer att ha fri passage, längs med vattnet med undantag för den plats där en större byggnad är placerad öster om planområdet.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet uppger kommunen särskilt skäl 2 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken ”Området är genom

en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen”, samt skäl 5 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, ”Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”.

Kommunen har i planbeskrivningen visat att ianspråktagandet av området utgör ett angeläget allmänt intresse. En undersökning bland lokala näringsidkare visar att det finns ett behov av flera verksamhetsområden i kommunen. Kommunen har redovisat undersökningens resultat. Länsstyrelsen anser att skäl 5 i första hand är ett tillämpligt särskilt skäl, då stranden endast delvis är avskild genom bebyggelse (skäl 2). Verksamhetsområden av tillräcklig storlek bidrar till kommunens samhällsutveckling.

Kommunen har utrett fyra andra tänkbara platser för nytt verksamhetsområde. Kommunen har undersökt möjligheter, risker och konsekvenser. Bara ett av dessa områden ligger utanför strandskyddszone men denna plats har relativt höga naturvärden samt förekomst av rödlistade arter där ianspråktagande skulle innebära en större påverkan på naturvärden än det valda huvudalternativet. Övriga tre platser har likvärdiga eller större påverkan på strandskyddets värden än huvudalternativet. Kommunen har noggrant redovisat sina ställningstaganden samt visat på karta var de alternativa platserna som ansetts tänkbara för ändamålet finns.

Strandskyddets syften

Området utgörs idag av plan mark, en gång iordninggjord för fotbollsplan men på senare tid använd för uppläggning av massor. Området har inga höga naturvärden i den del som avses användas som kvartermark i planen och påverkan på växt- och djurliv på platsen får anses bli liten. Området har förmodligen p g a nuvarande användning även liten betydelse för friluftslivet då det finns orörd naturmark direkt söder om planområdet.

Länsstyrelsen finner därmed att skäl för upphävande av strandskydd för föreslagen detaljplan föreligger för skäl 2 samt 5.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen noterar att Länsstyrelsen anser att skäl för upphävande av strandskydd för föreslagen detaljplan föreligger.

Strandskyddets syften

Kommunen noterar Länsstyrelsens bedömning om att planförslagets påverkan på platsens växt- och djurliv på platsen blir liten.

Råd enligt PBL (Plan- och bygglagen) och MB (Miljöbalken)

Trafikbuller

Det framgår att planförslaget bedöms generera en mindre ökning av trafiken. Det framgår dock inte någon uppskattning av hur stor ökningen är. Det bör framgå av granskningshandlingen för att kunna uppskatta om närliggande bostäder kommer att utsättas för buller som riskerar att överskrida 55 dBA vid bostadsfasad eller uteplats.

Verksamhetsbuller

Området planläggs för verksamheter med en begränsad omgivningsspåverkan. Det framgår att de delar av verksamheterna som skulle kunna innehålla eventuella tillfälligt störande moment troligen kommer att bedrivas inomhus. Länsstyrelsen förutsätter att det prövas i samband med bygglovsprövningen att buller överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för industri- och annat verksamhetsbuller vid bostäder inte förekommer.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Trafikbuller

Den tillkommande trafiken som blir på grund av det nya planområdet är så pass liten att bullernivåerna inte bör ändras märkbart. Buller från Hälsövägen till de nya verksamheterna bör inte heller bli något problem då riktvärdet för arbetslokaler är 65 dB och befintliga bostäder i området har en beräknad bullernivå vid fasad på under 55 dB.

Verksamhetsbuller

Frågan om industri- och annat verksamhetsbuller beaktas vid bygglovsprövningen, där det ska säkerställas att Naturvårdsverkets riktvärde för industri- och annat verksamhetsbuller vid bostäder inte överskrids.

För tillkommande användning JV₁ har en utredning av verksamhetsbullen upprättats. Se vidare i planbeskrivning daterad 2023-03-09.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Detta framgår också av Länsstyrelsens samrådsyttrande för behovsbedömningen som kommunen hade i januari 2020, Diarienummer 402-48717-2019.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om vissa åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet under rubriken ”Exploateringsavtal”. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Upphävande av strandskydd

Lantmäteriet tolkar Boverkets råd gällande upphävande av strandskydd som att en generell bestämmelse om upphävande av strandskydd endast kan användas om hela planområdet avses med bestämmelsen. Om endast delar av planområdet avses ska en a-bestämmelse användas för de områden där strandskyddet ska upphävas. ”Om hela planområdet ligger inom strandskyddat område och om bestämmelsen om upphävande av strandskydd gäller hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen om upphävande av strandskydd behöver då endast anges bland planbestämmelserna. Kommunen kan bestämma att bestämmelsen om upphävande av strandskydd endast gäller för del eller delar av ett planområde. Detta anges på plankartan med a.” (Text från Boverket).

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

En mer utförlig fastighetskonsekvensbeskrivning införs i planbeskrivningens genomförandedel inför samråd 2.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

En mer utförlig beskrivning av vad exploateringsavtalet är tillagt i planbeskrivningens genomförandedel inför samråd 2.

Upphävande av strandskydd

Den generella planbestämmelsen om strandskydd som anger att strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark inom planområdet ersätts med områdesspecifik administrativ bestämmelse **a₁** - *Strandskyddet är upphävt.*

Delar av planen som bör förbättras

U-område saknas

Inom planområdet nämns i planbeskrivningen att det går en befintlig ledningsrätt för kraftledningar genom planområdet som belastar Öckerö 1:552. Det finns dock inget u-område utlagt i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att kraftledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Fastighetsbildning

Avsnittet som avser fastighetsbildning bör det förtydligas gällande vilka åtgärder som behövs för planens genomförande. Alternativt kan detta hänvisas till en fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning, se kommentar ovan. Det anges under avsnittet vem som ansvarar för att initiera fastighetsbildningen men det anges däremot inte vem som ska bekosta den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Planekonomi

Avsnittet om planekonomi skulle kunna utvecklas och förtydligas vad som är intäkter respektive utgifter för berörda parter.

Inlösen av allmän plats

Avsnittet om inlösen av allmän plats kan förtydligas gällande vilka ersättningsprinciper som gäller vid sådant inlösen.

Förtydligande av planbestämmelser

Det hänvisas i flertalet planbestämmelser till Hälsovägen. Hälsovägen är inte utmärkt/namngiven i plankartan, utan endast i illustrationskartan, vilket bör kompletteras för att öka förståelsen hos läsaren.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

U-område saknas

Den ledningsrätt för kraftledningar som avses i yttrandet ligger inom allmän plats. Kommunen tolkar Boverkets beskrivning av hur bestämmelse om u-område bör användas som att det inte är nödvändigt med markreservat på allmän plats. Detta eftersom allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenliga med en sådan användning. Efter samråd 1 har områdets disposition setts över. De ledningar som är belägna inom föreslagen kvartersmark förses med u-område.

Fastighetsbildning

Genomförandebeskrivningens avsnitt om fastighetsbildning förtydligas gällande vilka åtgärder som behövs för planens genomförande inför samråd 2.

Planekonomi

Avsnittet om ekonomiska frågor och planekonomi utökas något för att beskriva vilka intäkter som blir aktuella vid planens genomförande. Beträffande utgifter anges att exploatör och kommun ska stå för alla kostnader som projektet direkt medför, och att en fördelning av kostnaderna anges i exploateringsavtalet. Kommunen bedömer att detta är tillräckligt tydligt.

Inlösen av allmän plats

En mer utförlig beskrivning gällande vilka ersättningsprinciper som gäller vid sådant inlösen införs i genomförandebeskrivningen inför granskning.

Förtydligande av planbestämmelser

Hälsovägen namnges även på plankartan inför samråd 2.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Yttrande över samrådsshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Öckerö kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen noterar att SGI inte har någon erinran mot planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

TRAFIKVERKET

Ärende

Trafikverket har av Öckerö kommun fått ovan rubricerade ärende för samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning och komplettering av det befintliga verksamhetsområdet Långesand/Södra Långesand. Genom väg 155 och Trafikverkets färjor på Hönöleden mellan Hönö Pinan och Lilla Varholmen förbinds Hönö med Göteborgs kommun. Trafikverket är väghållare för väg 155. Trafikverket genomför just nu åtgärdsvalstudien ÅVS väg 155, Torslanda – Öckerö för att finna hållbara lösningar på kort och lång sikt för de problem med framkomlighet och trafiksäkerhet som finns på väg 155.

Synpunkter

Det är inte i planhandlingarna redovisat hur väg 155 kommer att påverkas av planförslaget vilket gör att Trafikverket inte kan ta ställning till planförslagets påverkan på statligt vägnät. Trafikverket anser att kommunen till granskning av planen ska beskriva vilken påverkan exploateringen förväntas ge för väg 155. Om planförslaget inte ger någon påverkan eller ger en minskning av trafik i maxbelastad riktning på väg 155 bör detta beskrivas och då har Trafikverket inga synpunkter med avseende på väg 155.

Trafikverket vill påpeka att Trafikverkets Ställningstagande väg 155, Gossbydal-Lilla Varholmen (TRV 2015/26052), daterat 2015-04-02 kvarstår tills vidare och att Trafikverket därmed anser att det utifrån rådande trafiksituation är olämpligt att exploatera på ett sådant sätt som bidrar med en trafikökning längs med väg 155, från Gossbydal och västerut, innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten.

Planområdet är synligt från farled 106 Marstrandsfjorden – Danafjord (via Lilla Kalvsund), samt farled 107 Stora Pölsan – Danafjord (via Stora Kalvsund), som båda är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8. Trafikverket anser att kommunen bör lägga in planbestämmelse om att belysning ska vara nedåtriktad för att säkerställa detta.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

En trafikutredningen har upprättats mellan samråd 1 och samråd 2. Trafikutredningen baseras på planförslag daterat 2023-03-09.

Baserat på 1 824 m² småindustri fördelat på tre byggnader samt 2003 m² större industri blir trafiktillskottet 206 fordon (årsdygnstrafik, ÅDT) enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Inklusiv naturparkeringen bedöms trafiktillskottet bli cirka 250 fordon/dygn (ÅDT). Det motsvarar en ökning med ca 8,5 % på Hälsövägen. Med tanke på typen av industri som troligen kommer att bli här, är det rimligt att anta att den mesta trafiken kommer lokalt från Öckerö och att påverkan på väg 155 är försumbar. Om det trots allt bidrar till en ökning på väg 155 så bör den bli i motsatt riktning mot maxbelastad riktning, det vill säga västerut på morgonen och österut på eftermiddagen.

Planbeskrivningens gestaltungsprinciper innehåller information om att belysning ska vara nedåtriktad för att undvika bländning mot såväl väg som sjöfart.

SJÖFARTSVERKET

Sjöfartsverket ser ingen påverkan på vår verksamhet, sjötrafiken eller riksintresse kommunikationer/sjöfart av ovan rubricerad detaljplan och avstår därför att yttra oss.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

HAVS- OCH VATTENMYNDIGHETEN

Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende. Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i saken eller till handlingarna i ärendet.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

SVERIGES METEOROLOGISKA OCH HYDROLOGISKA INSTITUT (SMHI)

SMHI har tagit del av rubricerat samråd. Hänvisar till tidigare yttrande för Öckerö kommun daterat 2017-09-13:

SMHI har tagit del av rubricerade samrådshandlingar och har följande synpunkter. Yttrandet avgränsas till SMHI:s kompetensområden hydrologi (enbart ytvatten) och meteorologi (inklusive luftmiljö och buller).

Framtida klimatet

Vid planering av samhället bör hänsyn tas till det framtida klimatet. Exempelvis förväntas lufttemperaturen att stiga, risken för skyfall öka och flödena i våra vattendrag förändras med ändrade nederbördsförhållanden och snötillgångar. Stormar förväntas inte bli värre eller vanligare än vad de historiskt har varit. Havsvattennivån stiger men landhöjningen kompenserar till viss del den stigande nivån, mer i norra Sverige än i södra. Förändrade risker för översvämningar bör också tas hänsyn till. Mer information finns på SMHI:s hemsida <https://www.smhi.se/klimat>. Vi hänvisar också till de regionala klimatanalyserna för länen: <https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/lansanalyser>.

Nationellt kunskapscentrum för klimatanpassning samlar in, utvecklar och tillgängliggör kunskap som tas fram regionalt, nationellt och internationellt om klimatanpassning. Centrumet finns vid SMHI och bedrivs i bred samverkan med aktörer inom

klimateanpassningsområdet. Centrumet fungerar som en nod för kunskap om klimateanpassning och driver bland annat Klimateanpassningssportalen, www.klimateanpassning.se.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen noterar att SMHI inte har några specifika synpunkter på planförslagets innehåll. Hanteringen av klimateanpassningsfrågor i förslaget utvecklas vidare i kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande angående *Översvämning*.

VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan.

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget. Vi ser positivt på att Öckerö kommun tillskapar verksamhetsområden i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik.

Det är positivt att plankartan medger en ny gång- och cykelanslutning in till verksamhetsområdet. Något som ökar möjligheterna att ta sig hållbart till utbyggnadsområdet. Västtrafik kan inte utläsa i planhandlingarna hur cykelparkering ska möjliggöras. Att kunna parkera sin cykel säkert är viktigt och bör tas om hand i fortsatt planarbete. I utrednings och bedömningsunderlagsrapporten som tillhör detaljplanen skriver kommunen att: "Viss påverkan lokalt i form av besökande samt transporter till och från planområdet" kan bli en konsekvens av utbyggnaden. Västtrafik vill att kollektivtrafikens framkomlighet fortsatt ska vara god längs Hälsövägen. Det blir därför viktigt i fortsatt planarbete att se till att påverkan från in/utfarter från området blir så liten som möjligt.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

För besökande till verksamhetsområdet kan cykelparkering anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Besökande som tar sig till naturområdet med cykel kan nyttja den naturparkering som föreslås i anslutning till detta område.

Kommunen bedömer inte att kollektivtrafikens framkomlighet kommer påverkas negativt vid ett genomförande av planen.

Sakägare

GEMENSAMT YTTRANDE FRÅN 10 SAKÄGARE

(Kommunens anm: Nedanstående gemensamma yttrande av sakägare har inkommit i separata skrivelser från sakägare 1-3, 5-8, 10-11 och 12 (boende på följande fastigheter: Öckerö 1:129, Öckerö 1:624, Öckerö 1:625, Öckerö 1:629, Öckerö 1:630, Öckerö 1:631, Öckerö 1:635, Öckerö 1:638, Öckerö 1:639 samt Öckerö 1:648). Yttrandet redovisas i sin helhet, men är indelat i rubriker och något omdisponerat för tydlighet.)

Motivering för nollalternativet

Tidigare användes fotbollsplanen för ungdomar som ville spela fotboll, inte enbart organiserade fotbollslag utan även spontana grupper av ungdomar/vuxna i olika ålderskategorier. Det var flera kite-surfare som använde planen som förberedelseyta för sin sport. Planen användes även till kubbspel och brännboll etc. Det var ett allmänt midsommarfirande med dans runt midsommarstång på fotbollsplanen, nu finns det ingen naturlig plats för detta ändamål längre, varav detta firande på Långesand har upphört. Nedanstående citat är hämtade ur Öckerö kommuns politiska vision "Öckerö 365 – en levande skärgårdskommun med människan i centrum":

"Den lokala demokratin utvecklas i en levande dialog mellanföreningar, ö-råd, medborgare och förtroendevalda. Våra invånare, särskilt de unga, känner att de har inflytande och är delaktiga i samhället. Vi har en tydlig och gemensam värdegrund som präglar de områden där barn och unga är engagerade. Brottslighet, drogmissbruk, främlingsfientlighet och segregation förebyggs i ett tidigt skede. Respekt och medmännisklighet genomsyrar all verksamhet i kommunen. Barn och unga har en aktiv och meningsfull fritid. Öckerö kommun bevarar och utvecklar natur, kulturarv och historiska miljöer för kommande generationer."

Arbetar verkligen kommunen efter dessa mål? Det saknas områden på Öckerö för ungdomar/vuxna som spontant i olika gruppkonstellationer vill kunna utföra sport och fritidsaktiviteter. Alternativet som kan fungera är att ta tillbaka en kommunalt underhållen fotbollsplan,

men alternativet som kanske är bättre är att skapa ett natur- och fritidsaktivitetsområde för barnfamiljer, ungdomar, vuxna och äldre.

Exempel på detta är Utomhuspaddelbanor, Boulebanor, Utomhusgym för alla som motionerar längs Hälsövägen och det är åtskilliga. Men sådana aktiviteter passar även för pensionärer som skulle kunna nyttja dessa för att hålla sig i trim. Detta skulle kunna finnas i närheten med en lekpark, cykel och mountainbike bana och grillplats etc. En samlingsplats där barn och ungdomar, familjer och äldre kan träffas och trivas och ha utomhusaktiviteter tillsammans och få njuta av östra Öckerös fina befintliga natur och fina utsikt.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Inom ramen för detaljplanens framtagande görs en lämplighetssprövning utifrån föreslagen markanvändning och inte utifrån vad området bör användas till. Bedömningen av vad området bör användas till har tidigare beslutats i kommunens översiktsplan.

Översiktsplanen är ett viktigt strategiskt och vägledande dokument som bland annat beskriver hur kommunen avser att utveckla och förvalta sina land- och vattenområden. Vid framtagandet av en översiktsplan görs noggranna avvägningar mellan olika intressen och värden inom olika delar av kommunen, samt inom kommunen som helhet.

Framtagandet av en översiktsplan innebär också möjligheter för allmänheten att inkomma med synpunkter. Några synpunkter liknande de som framförts på planförslaget inkom under arbetet med översiktsplanen. De gällde bland annat alternativ på hur området Långesand kan användas. Kommunens bedömning var och är fortsatt att Långesand är ett prioriterat område för utveckling av verksamheter. Gällande översiktsplan *Utblick Öckerö* som är antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2018 (KF § 41) föreslår följaktligen verksamheter inom området Långesand och aktuellt planområde. Detaljplanen för Södra Långesands industriområde följer översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Planförslag och översiktsplan

I Öckerö kommuns översiktsplan ”*Utblick Öckerö*” kan man i avsnittet om Öckerö läsa följande ställningstagande angående Natur och kultur:

”Grön- och rekreationsområde tillåter utveckling för att i lämpliga lägen ordna en variation av rum, med exempelvis sittplatser, konst, möjligheter till lek. I enlighet med naturvårdsprogrammet ska naturklass 1 undantas exploatering för att bibehålla höga naturvärden. För klass 2 och 3 ska fördjupad undersökning och avvägning mellan naturvärden och övriga allmänna intressen göras.”

I översiktsplanen kan man även läsa följande om verksamhetsområdet Långesand:

”Delar av det som föreslås för verksamheter ligger inom zon 4, beräknat högvattenstånd 2, 4 m vilket ställer krav i efterföljande planering för att säkerställa tillgång till området samt att kunna garantera människors hälsa och säkerhet. Stora delar av området är inom 100 meter från stranden vilket innebär att strandskydd återinträder vid efterföljande planläggning. Delen längst i söder, nuvarande naturområde motsvarande ca 10 000 m², omfattas i dagsläget av strandskydd. Området gränsar till område för ålgräs, en ev exploatering får ej påverka dessa områden. En inventering av den marina miljön ska genomföras som underlag för utveckling.”

– Har en inventering av den marina miljön gjorts?



Bild: Utsnitt ur Öckerö kommuns översiktsplan.

I översiktsplanen är områdena markerade med mörkblått avsedda för verksamhet. Det är då Öckerö Båtsällskap med hamn och uppställningsplats och det är ju en fritidsverksamhet. Gamla fotbollsplanen är också mörkblå och är då avsedd för likvärdig fritidsverksamhet.

Med ovanstående motivationer är det bättre att planera ett utökande av industriområde på en annan plats än Långesand. Låt istället den bofasta befolkningen och turister få njuta av friluftsliv, djur, natur och

alla fina fantastiska båtar och fartyg som varje dag passerar i "Rännan".

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Gällande översiktsplan anger att utvecklingsområde i havet ska föregås av marin inventering. Planförslaget vid samråd 1 omfattade inte vattenområden. En inventering av den marina miljön behövde därför inte upprättas inom ramen för planarbetet. Efter samråd 1 har kommunstyrelsen beslutat om att utöka planområdet och planens syfte till att även innefatta Öckerö 1:804 och del av Öckerö 1:785. Beslutet innebär att vattenområden innefattas i planområdet. En inventering av den marina miljön kommer därför utföras inom ramen för planarbetet. En inventering av den marina miljö är planerad att utföras under april månad 2023 efter samråd 2.

Se kommunens tidigare kommentar avseende översiktsplanen rekommendationer och att utöka industriområdet på annan plats än i Långesand.

Strandskydd

I planförslagets avsnitt om strandskydd står det följande om strandskydd:

"Idag gäller inget strandskydd för området men när en ny detaljplan tas framför ett område som ligger inom 100 meter från strandlinjen ska en omprövning ske mot särskilda skäl för upphävande. Öckerö kommun avser att upphäva strandskyddet i detaljplanen enligt 4 kap. 1 7 § Plan- och bygglagen och anger två särskilda skäl. Upphävandet berör all kvartersmark inom planområdet."

Det finns alltså ingen anledning till att upphäva strandskyddet, det är viktigt för att skydda både växter, vatten och djurliv. Ta istället vara på gamla fotbollsplanen och gör strandlinjen mer tillgänglig för allmänheten med en fin introduktion av fritidsaktiviteter. Det är många som promenerar och cyklar på Hälsövägen och njuter av den strandremsan och de båtar som åker och seglar i "Rännan" utanför. Denna utsikt som även turistbussarna åtnjuter kommer att bli mycket

mer begränsad med den planlösning som planeras för Långesandsområdet.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Den orörda naturmarken och strandlinjen söder om den gamla fotbollsplanen ligger utanför planområdet och berörs inte av ett upphävt strandskydd. Djur- och växtliv i området påverkas därmed inte negativt av förslaget. Planförslaget beaktar även de värden som finns för friluftslivet då platsen görs mer tillgänglig för allmänheten. Inom naturområdet finns också bättre möjligheter till utsikt än inom planområdet.

Däremot har kommunen bedömt att strandskyddet behöver upphävas på kvartersmark inom planområdet för att möjliggöra en utveckling i linje med förslaget. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande gjort samma bedömning och funnit att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

Konsekvenser

Med en planerad bygghöjd på 13 meter över havsytan och ca 10 meter bygghöjd, kan detta innebära en hög källargrund med två våningar, där översta våningen säkerligen blir en bevakningslägenhet med havsutsikt. Denna bygghöjd på 10 meter är alldeles för hög och det är klart att havsutsikten blir mycket mer begränsad från närliggande bebyggelse och därmed sänker fastighetsvärden betydligt. Även passerande turister och passerande cykel och fotgängare mister den fina havsutsikten.

Man hänvisar till en trafikmätning gjord 2009, vilket ger en missvisande bild. Idag är Hälsövägen en högtrafikerad väg, med det beror också på att Långesandsvägen är avstängd. En utredning om en öppning där kanske skulle vara lämpligt, vilket skulle avlasta Hälsövägen. Idag är det också tillräckligt många som passerar den befintliga utfarten från cementgjuteriet och övriga industrier därifrån.

Bullerutredningen bör göras mer omfattande än vad som redovisas i förslaget. En ökad bullerfrekvens under en längre tid, även dagtid, än vad som finns idag bör undvikas eftersom många äldre bor i området och är hemma dagtid.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Nockhöjden sänks inför samråd 2 med en meter, från 13 till 12 meter, för samtliga byggrätter inom **Z₁**. I planförslaget finns en bestämmelse som anger att lägsta färdigt golv-nivå ska vara +3,17 meter över grundkartans nollplan inom **Z₁**. Bestämmelsen säkerställer att ingen källare kan uppföras under denna nivå. Efter samråd 1 har planområdet utökats och en högre byggrätt medges inom **JV₁**. Läs vidare i planbeskrivning daterad 2023-03-09.

Vad byggrätterna får nyttjas till regleras genom användningen **Z₁** (verksamheter utom handel med skrymmande varor) och **JV₁** (Industri och varv). Dessa användningar medger inte lägenheter eller boende. Någon ytterligare reglering avseende användning bedöms vare sig behövas eller vara lämplig. En utveckling i enlighet med planförslaget innebär att byggnader får uppföras inom planområdet, men förslaget är anpassat för att i möjligaste mån ta hänsyn till utsikt och siktlinjer. Förslaget bedöms också stärka allmänhetens tillgänglighet till såväl strandlinjen som intilliggande naturmark, där goda möjligheter till havsutsikt finns.

Långesandsvägen kan enligt planförslaget nyttjas av exempelvis räddningstjänsten i den händelse Hälsövägen av någon anledning behöver stängas av. En öppning av Långesandsvägen för genomfartstrafik i syfte att avlasta Hälsövägen bedöms däremot inte vara en nödvändig åtgärd som en konsekvens av förslaget. Detta eftersom den uppskattade trafikökning förslaget kan generera bedöms bli marginell. Det är möjligt att en öppning av Långesandsvägen kan fylla andra funktioner, men det är ingenting som hanteras inom ramen för denna detaljplan.

Den tillkommande trafiken som blir på grund av det nya planområdet är så pass liten att bullernivåerna inte bör ändras märkbart. Buller från Hälsövägen till de nya verksamheterna bör inte heller bli något problem då riktvärdet för arbetslokaler är 65 dB och befintliga bostäder i området har en beräknad bullernivå vid fasad på under 55 dB.

Separata kommentarer

(Kommunens anm: Följande separata kommentar från boende på Öckerö 1:129 har lagts till det gemensamma yttrandet.)

”Varför tog ni inte sikthänsyn från vår fastighet. Den är 100 år i år.”

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen har anpassat planförslaget för att i möjligaste mån ta hänsyn till utsikt och siktlinjer för majoriteten av boende närmast planområdet. Fastigheten Öckerö 1:129 ligger isolerad från övrig samlad bebyggelse i området och i en sådan relation till planområdet att helt fri sikt mot havet för denna fastighet är svår att uppnå oavsett placering av tillkommande bebyggelse. En annan placering av förslagets bebyggelse skulle samtidigt innebära ett sämre förhållande för merparten övriga boende i området. Kommunen har i detta fall bedömt att det allmänna intresset att utveckla området med verksamheter väger tyngre än intresset för den enskilda fastigheten.

SAKÄGARE 1 (BOENDE ÖCKERÖ 1:129)

Motivering för nollalternativet

(Kommunens anm: Yttrandet innehåller fler synpunkter men de redovisas inte här då de är identiska med innehållet i avsnittet ”Motivering för nollalternativet” i ”Gemensamt yttrande från 10 sakkägare” som redovisas ovan. För kommentarer se sistnämnda avsnitt.)

Följande går att läsa i planbeskrivningen:

”Den norra delen av planområdet används idag för tillfällig masshantering och är därför inte lämplig för rekreation. Det finns inte heller några tecken på att platsen nyttjas för detta ändamål.”

Öckerö kommun har själva stoppat aktivt utnyttjande av tidigare fotbollsplan genom att godkänna den verksamhet som idag finns på inhägnad mark för tillfällig mellanlagring av fyllnadsmassor, sten, jord, tegel m.m. Idag är det ungdomar som använder den återstående delen som är kvar av den gamla fotbollsplanen till minikrossbana och mountainbike-åkning, så visst saknar ungdomarna ett område för dessa fritidsaktiviteter på Öckerö.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

Strandskydd

På Öckerö kommuns hemsida kan man läsa:

”Efter en översyn beslutade länsstyrelsen den 1 december 2014 om utvidgat strandskydd för Öckerö. Beslutet innebar att gränserna för strandskyddet på många ställen utökades så att större områden omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Kommunen överklagade detta beslut och under 2016 upphävdes det, dock bara på grund av ett formfel. Länsstyrelsen har nu kommit med nya tillfälliga beslut och ett nytt slutgiltigt beslut är på väg.”

Det finns alltså ingen anledning till att upphäva strandskyddet, det är viktigt för att skydda både växter, vatten och djurliv. Ta istället vara på gamla fotbollsplanen och gör strandlinjen mer tillgänglig för allmänheten med en fin introduktion av fritidsaktiviteter. Det är många som promenerar och cyklar på Hälsövägen och njuter av den strandremsan och de båtar som åker och seglar i ”Rännan” utanför. Denna utsikt som även turistbussarna åtnjuter kommer att bli mycket mer begränsad med den planlösning som planeras för Långesandsområdet.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

Konsekvenser

Följande går att läsa i planbeskrivningen:

”Ett genomfört planförslag medför positiva konsekvenser i form av ett levande näringsliv, ett större utbud av varor och tjänster inom kommunen, nya arbetstillfällen och fler möjligheter för kommuninvånarna att utträta ärenden lokalt.”

I dagsläget finns det redan flera lägenheter (minst tre) med permanenta boenden på Långesand industriområde, även tillfälliga sommarboende, som hindrar dessa byggnader till att användas för det

ändamål (näringsliv, varor och tjänster) som fastigheterna är byggda för. Risken är STOR att även dessa nya planerade byggnader kommer att ha en mindre verksamhet men att utnyttjas som permanenta eller tillfälligt uthyrda boenden. Med en planerad bygghöjd på 13 meter över havsytan och ca 10 meter bygghöjd, kan detta innebära en hög källargrund med två våningar, där översta våningen säkerligen blir en lägenhet med havsutsikt. Därför är det bättre att planera utökande av industriområde på mindre attraktiva platser för sådant utförande och låt istället den bofasta befolkningen och turister få njuta av friluftsliv, djur, natur och alla fina fantastiska båtar och fartyg som varje dag passerar i "Rännan".

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

Barnperspektivet

Öckerö kommun skriver att:

"Närheten till intilliggande naturområde och omkringliggande bostäder är viktiga faktorer att ta hänsyn till vid ett genomförande av planförslaget."

Detta innefattar framförallt den bofasta befolkningen med både barn, tonåringar, vuxna och äldre som berörs av denna detaljplaneändring. Det är en detaljplaneändring som tidigare varit ett friluftsområde som nu planeras att omvandlas till ett industriområde. Enligt aktuell forskning av Nordström & Wales (2019) är det viktigt att involvera barn och ungdomar i aktuell samhällsplanering och då inte minst med hänsyn till att detta är ett område vid Långesand som barn och ungdomar tidigare har haft tillgång till. För att få ett hållbart samhälle med god kommunikation mellan olika åldersgrupper måste det tillskapas platser där man kan mötas och kunna umgås aktivt och i gemenskap med varandra (Wales, Mårtensson & Jansson; 2020).

Enligt Lag (SFS 2018:1197) och artikel 3 Om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter som trädde i kraft i Sverige 1 januari 2020 är man både som offentlig och privat institution, administrativa

myndigheter och lagstiftande organ, ålagd att göra en prövning av barnets bästa – en process i sju steg (Barnombudsmannen 2018).

I ett citat från Barnombudsmannen i riktlinjerna till kommuner och regioner står det: *”Det är viktigt att understryka att barnperspektivet inte enbart är relevant inom traditionella barn- och ungdomsverksamheter som skola, barnomsorg, fritid och socialtjänst. Barn och unga berörs i allra högsta grad av beslut i tekniska förvaltningar, till exempel i frågor gällande trafik, stadsplanering och miljö.”*

Långesand är ett perfekt område som Öckerö kommun skulle tillsammans med familjer, barn och tonåringar kunna planera och skapa ett område för utomhusaktiviteter, ett område som även vuxna och äldre skulle kunna smälta in i och därmed få en naturlig fantastisk samlingsplats. Öckerö kommun kan därför bli föregångare i att skapa en aktuell naturaktiveringsplats där framförallt barn och ungdomar blir inspirerade av och spontant komma till och som är gratis att uppehålla sig i. Men eftersom Långesandsområdet är en plats där barn har vistats på och där barn fortfarande vistas måste barnkonventionen följas och en process med prövning av barnets bästa i sju steg måste göras. I detta ärende har inte denna lag efterföljts och därmed kan inte beslut om ändring av detaljplan göras förrän Lagen om Barns rättigheter och Prövning av barnets bästa – en process i sju steg har efterföljts.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Bedömningen av vad området bör användas till har tidigare utretts och beslutats i kommunens översiktsplan. De avvägningar som gjorts i översiktsplanen inkluderar även barns och ungdomars behov. Kommunen bedömer därför att den eventuella prövning som ska ställas mot barnkonventionen i det pågående planarbetet snarare handlar om vilka direkta konsekvenser förslaget kan få för barn.

Syftet med aktuellt förslag är bland annat att stärka tillgängligheten till natur och rekreation för allmänheten. Barn som grupp är en del av allmänheten och kommunen bedömer därför att barns rätt till liv och utveckling är tillgodosett i den mån planförslaget kan möjliggöra detta. Den del av förslaget syfte som handlar om en utveckling av verksamhetsområdet rör inte

barn i samma utsträckning. Men även här är bedömningen att förslaget innebär positiva konsekvenser för kommunen och dess invånare, där barnen naturligtvis är inräknade. Möjligheten till bättre service, fler arbetstillfällen och ett minskat resbehov för den vuxna befolkningen gagnar rimligtvis även de yngsta i samhället.

Övriga synpunkter

Det är väldigt olyckligt att samrådstiden inföll under sommaren. Det är flertalet som haft begränsad möjlighet att yttra sig pga av att samrådet hölls på sommaren.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Den lagstadgade samrådstiden för en detaljplan som bedrivs med utökat förfarande är tre veckor. Eftersom samrådet råkade sammanfalla med sommaren valde kommunen att utöka samrådstiden till närmare sju veckor, med förhoppningen om att svarstiden inte skulle upplevas som för kort. Med anledning av att kommunstyrelsen beslutat att utöka planområdet och syftet med planförslaget kommer ett nytt samråd att genomföras. Samråd 2 kommer ej genomföras under sommaren.

Varför har kommunen inte beaktat havsutsikten från villan på Hälsövägen 98?

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

Kommunen har inte beaktat barnkonventionen i planarbetet. Barnkonventionen blev lag i Sverige den 1 januari 2020.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter. I konventionens grundläggande principer framgår det bland annat att alla barn har rätt till liv och utveckling samt att barns bästa ska beaktas i alla beslut som rör barn. Kommunen beaktar

barnkonventionen i den mån beslut i det pågående planarbetet rör barn. Samtidigt är det viktigt att förstå vad som faktiskt prövas i en detaljplan och vilka tidigare beslut som ligger till grund för denna prövning. Bedömningen av vad området bör användas till har tidigare utretts och beslutats i kommunens översiktsplan. De avvägningar som gjorts i översiktsplanen inkluderar även barns och ungdomars behov. Kommunen bedömer därför att den eventuella prövning som ska ställas mot barnkonventionen i det pågående planarbetet snarare handlar om vilka direkta konsekvenser förslaget kan få för barn.

Syftet med aktuellt förslag är bland annat att stärka tillgängligheten till natur och rekreation för allmänheten. Barn som grupp är en del av allmänheten och kommunen bedömer därför att barns rätt till liv och utveckling är tillgodosatt i den mån planförslaget kan möjliggöra detta. Den del av förslaget som handlar om en utveckling av verksamhetsområdet rör inte barn i samma utsträckning. Men även här är bedömningen att förslaget innebär positiva konsekvenser för kommunen och dess invånare, där barnen naturligtvis är inräknade. Möjligheten till bättre service, fler arbetstillfällen och ett minskat resbehov för den vuxna befolkningen gagnar rimligtvis även de yngsta i samhället.

Trafik- och bullerberäkningarna är för gamla och ger därför en missvisande bild. Utredningarna bör uppdateras för att ge en korrekt bild av situationen.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

Kommunen har inte beaktat värdeminskningen som kommer ske på fastigheterna på andra sidan Hälsövägen.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Vid prövning enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Kommunen gör bedömningen att det allmänna intresset att tillskapa fler verksamheter inom

planområdet väger tyngre än det enskilda intresset av en eventuell värdeminskning av den enskilda fastigheten.

I det befintliga verksamhetsområdet har vissa av byggnaderna inretts med bostäder. Det finns en risk att även de planerade byggnaderna inreds med bostäder.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

Kommunen bör se över möjligheterna att nytta det befintliga verksamhetsområdet. Det finns idag lokaler som står tomma.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

En undersökning har genomförts bland lokala näringsidkare och det finns ett uttalat behov av fler verksamhetsområden och verksamhetslokaler inom kommunen. Verksamhetsområden av tillräcklig storlek och med en variation av lokaler bidrar till kommunens samhällsutveckling. Kommunen bedömer att ytterligare verksamhetsområden behöver utvecklas inom kommunen för att kunna tillgodose ovannämnda behov.

SAKÄGARE 4 (BOENDE ÖCKERÖ 1:626)

Vi har tagit del av samrådshandling, planbeskrivning och ny detaljplan för Södra Långesands industriområde med diarienummer SB 0124/19 och önskar lämna några kommentarer.

Det blir uppenbart att huvuddelen av utsikten för boende på Ljungvägen försvinner vilket leder till minskad boendekvalitet och mindre attraktivt boende, se bild nedan.



Bild: Ungefärlig begränsning av utsikten från Ljungvägen, uppmätt baserat på att vägen ligger ca 7 meter över nollplan (bildmontage och bedömning från sakägare 4 (boende på Öckerö 1:626)).

Det är också ett faktum att Småstan står inför ett stort generationsskifte. Många har bott här sedan husen byggdes på sjuttioalet, vilket ska tolkas som att det finns en hög kvalitet i boendet. Nu när de som byggde husen och fortfarande bor kvar har passerat sjuttio betyder det att här finns utrymme för många barnfamiljer att flytta in över en kommande tio-årsperiod. Man bör alltså värna om boendekvaliteten snarare än att nagga den i kanten, särskilt som Planbeskrivningen enligt sida 24 syftar till att ”vända en negativ befolkningstillväxt”. Den tidigare fotbollsplanen har ju varit väl använd av områdets ungdomar, på senare år på grund av bristande underhåll mest till kite-träning för nybörjare i kite-surfing. När barnfamiljerna återkommer till Småstan behövs ytan.

Vi uppskattar de åtgärder som har gjorts i detaljplanen för att bevara vår boendemiljö, gällande gavelplacering, sadeltak och gestaltungsprinciper. Den höga takhöjden (13m) vållar dock flera problem. Våra hus är ju arkitekturtridade med stöd i de gamla detaljplanerna att ta tillvara utsikten. Det betyder även att när man nu vill bygga så pass högt riskerar vi att få problem med insyn. Vi skulle önska att man i detaljplanen sänkte nockhöjden till samma höjd som den lägre huskroppen på Öckerö Rör. Ryktesvägen var ju även det röda huset till vänster på bilden först beviljat bygglov på 11m över nollplan, vilket överskreds och därmed felaktigt givit acceptans till en högre bygghöjd än vad som var tänkt från början. Man får känslan att den höga bygghöjden och sadeltak öppnar upp för att bygga lägenheter i vindsvåningen vilket gynnar sex enskilda företagare och förstör för alla som bor på Ljungvägen.

Den tredje risken för boendekvalitet som inte regleras tillräckligt i förslaget är miljö och buller. Man hänvisar till att användningen är Z1, dvs verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan utom försäljning av skrymmande varor. Det sägs tydligt i förslaget att man inte vet vilka verksamheter det kommer att bli i fastigheterna men ändå kan man enkelt avskriva miljöpåverkan, trafikbuller och verksamhetsbuller där dessa ”bedöms” ha liten påverkan. Man går till och med så långt som att man gissar att den ökade trafiken kommer att ta sig till och från området dagtid. På boverkets hemsida kan man läsa att i Z Verksamhetsområde ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Z1 är som det beskrivs flera gånger en bred kategori och det finns inget som reglerar att detta är

verksamheter som pågår vardagar dagtid. Den upplevda ökningen av buller är ju den som riskerar att öka kvällar, nätter och helger. Exempelvis varor som ska lossas mitt i natten, däckskiften på helgerna mm mm.

Sedan att upphäva strandskydd för verksamheter som i sin verksamhet inte har direkt funktionellt behov av närhet till vattnet framstår som svårbegripligt, onödigt, oåterkalleligt och respektlöst. Med den lätthet som risker och andra alternativ avfärdas så anar man att här finns det påtryckningar av starka privata intressenter. Så något måste byggas på marken, tiden när ungdomarna kunde träna sig i kite-surfing är förbi.

För att sammanfatta våra önskemål önskar vi följande:

- Att de ovan nämnda redan gjorda åtgärder för att bevara siktlinjer och boendemiljö bibehålls.
- En sänkning av nockhöjden till samma nivå som Öckerö Rörs lägre byggnad, den högre är ju bara en lägenhet så uppenbarligen fungerar den lägre höjden för deras verksamhet.
- Vi önskar att man skyddar oss från insyn genom att förbjuda balkonger och begränsa fönsterytor på den gaveln som vetter mot Hälsövägen. Lokaler för verksamheter borde ju ändå inte behöva detta.
- Vi önskar en tydligare kraftigare reglering av belysning och strålkastare som är tända efter 22.00 så att de inte bländar in i våra sovrum
- Vi önskar att inga högväxande träd planteras i grönområdet.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Högsta tillåtna nockhöjd har mellan samråd 1 och samråd 2 sänkts inom användning **Z₁** från +13 meter till +12 meter. Däremot till kommer en volym inom användning **JV₁** med en högsta nockhöjd på +17 meter. Sektioner och vyer har upprättats och bifogats planhandlingarna för att visa vad påverkan blir. Planförslaget har utformats för att säkerställa bevarade siktlinjer genom området. Kommunen bedömer sammantaget att påverkan blir acceptabel.

Planbestämmelse **Z** reglerar inte under vilka tider verksamheten får pågå. Inom användning **Z₁** tillåts dock endast verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Kravet på att verksamheten ska ha begränsad omgivningspåverkan gäller under dygnets samtliga timmar.

Kommunen är tätbefolkad och tillgången på exploaterbar mark är begränsad. Eftersom tillgången på exploaterbar mark är begränsad inom kommunen så måste noggranna avvägningar göras vid valet av hur marken ska användas. Hänsyn behöver också tas till vilka behov som kan komma att uppstå för marken i framtiden. Genom att placera verksamheter i eller nära befintliga verksamhetsområden så ökar kommunens möjligheter att reservera andra områden vilka är mer lämpade för andra ändamål, som exempelvis bostäder. En lokaliseringstudering finns framtagen där alternativa placeringar av verksamhetsområdet studeras. Kommunen bedömer sammansatt aktuellt område är lämpligt och att skäl föreligger för att upphäva strandskyddet.

SAKÄGARE 9 (BOENDE ÖCKERÖ 1:637)

Detaljplanens konsekvenser för omliggande bebyggelse visar på små vinkelräta siktlinjer som från en obetydlig avvikelse från denna vinkel ger intrycket av ett massivt byggkomplex som ger en total avskärmning mot strandlinjen och vattnet. Att medvetet skärma av kommunens absoluta största attraktionskraft både för boende och turister upplevs obegripligt då närheten till vattnet är anledningen till att människor besöker och bosätter sig i kommunen.

Presenterade förslag på byggnader i sig torde kunna passa så väl det nu går i omgivningen förutom dess höjd som ger det klart största negativa inverkan på omgivningen. Ett fåtal mindre verksamheter fodrar denna höjd vilket gör att den typ av verksamhet kan förläggas på annan plats och annan mer lämplig verksamhet etablerar sig. En sänkning till under 10m från nollplan torde inte påverka attraktionskraften för kommande näringsidkare.

I plankartan anges inget om begränsning av verksamhetsbuller förutom ventilation. Det tas upp vissa delar i planbeskrivningen som över tid har ringa värde för det eventuella störningar som kan komma.

Både belysning samt nivåer på buller hanteras inte. Inte heller det faktum att numera används en del intilliggande bostäder som hemarbetsplatser så att även dagtidsbuller upplevs som störande i större utsträckning. Den trenden mot hemlokalisering som nyss påskyndats kommer snarare med modern teknik öka än minska.

Man har även uteslutit det nuvarande tänkta nyttjande för idrott till den grad att det inte ens omnämns som en negativ konsekvens av planförslaget. Behovet av yta för andra aktiviteter än fotboll och hockey torde vara lika som i andra kommuner där satsningar görs för att barn/unga och vuxna kan ägna sig åt idrott och motion.

Lokaliseringsprövningen mot övriga alternativ kan anses som obefintlig med tunna argument som privatägd mark precis som i planförslaget där tydligen inga problem med detta finns.

Avslutningsvis så lämnar planen en del övrigt att önska som borde varit utrett och känslan av att den görs för en redan bestämd exploatering gör sig påmind inom flera områden. Även att förlägga en samrådstid mitt under den ledighet som de flesta har stärker upplevelsen att man går någons ärende. Det stora allmänna intresset kan även det starkt ifrågasättas då kommunens största tillgång är vår närhet till obebyggd strandlinje. Att då förlägga byggnader med sådan höjd att endast vissa siktlinjer återstår för flertalet fastigheter torde inte ligga i invånarnas intresse vilket är kommunens uppgift att tillgodose.

Vid en samrådstid utanför planerade ledigheter kunde samrådssvaret sett annorlunda ut och varit betydligt mer omfattande då påtagliga brister och även motsägelsefull argumentation återfinns.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Avseende planförslagets konsekvenser för omkringliggande bebyggelse och buller se kommentar till *Sakägare 8*.

När kommunen tar fram en detaljplan görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap. 1 §.

Behovet av verksamhetslokaler inom kommunen är stort. Vetskapen om detta är känd sedan tidigare och bekräftas i den enkät som skickats ut till kommunens verksamhetsutövare i

samband med detaljplanens framtagande. Ett starkt näringsliv skapar arbetstillfällen och tillväxt i kommunen och utgör således ett tydligt allmänt intresse.

Utsikten från en privatägd bostad är ett enskilt intresse. Kommunen har i den mån det är skäligt anpassat planförslaget för att bevara siktlinjer och havsutsikt från befintliga bostäder. Siktlinjerna säkerställs bland annat genom placeringsbestämmelser och bestämmelser om prickmark i plankartan. I avvägningen mellan det enskilda intresset att bevara en fri utsikt mot vattnet och att tillskapa fler verksamheter i kommunen, bedömer kommunen med hänvisning till ovan genomförda åtgärder, att det allmänna intresset att tillskapa fler verksamheter väger tyngre än det enskilda intresset att bevara en fri utsikt över havet.

Kommunen instämmer i att tillgången till en obebyggd strandlinje är en av kommunens största tillgångar. Planförslaget syftar delvis till att stärka rådande natur- och rekreationsvärden. Planförslaget möjliggör genom en tillkommande gata, gång- och cykelväg samt naturparkering en utökad tillgång för allmänheten till närliggande obebyggd strandlinje samt natur- och strövområde. Avseende lokaliseringssprövningen för strandskydd, se kommentar till *Sakägare 8* samt *länsstyrelsens* samrådsyttrande.

Avseende samrådstiden, se kommunens kommentar till *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

SAKÄGARE 13 (VERKSAMHETSUTÖVARE ÖCKERÖ 1:804)

Jag noterade i planbeskrivningen vilken jag missade från början att vår fastighet Öckerö 1:804 omnämns under rubriken strandskydd. Jag citerar ett utdrag ur presentationen; *"För övriga byggrätter (vår fastighet) inom planområdet är situationen annorlunda, då ytan som skiljer dem från vattnet inte är bebyggd utan istället utgörs av en uppställningsplats för båtar. Den avskiljande effekten är här inte lika stor, men det enklaste sättet för allmänheten att ta sig ner till strandlinjen är ändå inte via uppställningsytan för båtar utan norr om denna, där en pir går ut i vattnet. Åtkomsten till strandlinjen blir då via lokalgatan inom industriområdet, vilken kommer att ligga*

kvar i sitt läge och även utökas något vid genomförandet av planförslaget”.

Vi accepterar inte att allmänheten ska ha tillgång till strandlinjen via vår privata fastighet. Vi har byggt piren, kajen och bryggorna för den verksamhet som vi bedriver där. Det är en arbetsplats där vi utför tunga lyft och förflyttningar som skulle vara direkt farlig om allmänheten skulle vistas där. Vi liksom andra företagskollegor som jobbar med båtar här i kommunen har blivit utsatta skadegörelse, stöld och inbrott. Det enda sättet att bli av med det verkar vara att hägna in området med grind och stängsel vilket andra har fått göra.

För övrigt är vi positivt inställda att det händer något i området.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Allmänheten kommer i möjligaste mån att ha tillgång till strandlinjen via allmän plats. Allmän plats i planförslaget utgörs av gång- och cykelväg, gata och naturmark. En viktig del av förslaget är att tillgängliggöra befintligt naturområde söder om verksamhetsområdet. Planförslaget reglerar däremot inte vad privata fastighetsägare gör med sina fastigheter eller hur de väljer att begränsa tillträde till dem.

Grannkommuner

TRAFIKKONTORET GÖTEBORGS STAD

Ärendet

Öckerö kommun genomför samråd för detaljplan för Öckerö 1:552 m.fl. – Södra Långesands industriområde, Öckerö i enighet med plan- och bygglagen 5 kap. 11-12 §(SFS 2010:900).

Trafikkontorets synpunkter

Trafikkontoret har gått igenom samrådshandlingen och har inget att erinra angående detaljplan för Öckerö 1:552 m.fl. – Södra Långesands industriområde, Öckerö.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

VÄSTRA HISINGENS STADSDELSFÖRVALTNING

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen tillstyrker remissen.

Det förvaltningen har koncentrerat sig på är om detaljplanen kommer att medföra mer trafik längs väg 155 från Lilla Varholmen genom Torslanda.

Förvaltningen delar Öckerös bedömning att genom att skapa noder där invånarna kan arbeta och göra sina ärenden minskar behovet av att resa till fastlandet via väg 155. Förvaltningen skulle dock gärna se att en trafikanalys över eventuell påverkan på väg 155 från Lilla Varholmen görs i det fortsatta planarbetet.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Kommunen noterar att förvaltningen tillstyrker remissen. En trafikutredning med analys av planförslagets påverkan på väg 155 är utförd inför samråd 2. Se vidare i planbeskrivning daterad 2023-03-09.

Kommunala remissinstanser

VERKSAMHETSOMRÅDE FRITID OCH KULTUR

Det är positivt att planförslaget ska öka tillgängligheten till värdefulla rekreatiomsområden i anslutning till planområdet.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

KRETSLOPPSENHETEN

Det står i handlingarna att: ”kommunal avfallshämtning anordnas för fastigheterna och sker från plats som avtalas med kommunens

renhållningsentreprenör”. Vi vill påtala vikten av att detta säkerställs innan någon byggnation påbörjas.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Planbeskrivningen innehåller en föreslagen lösning om kommunal avfallshämtning men frågan kan inte regleras genom planbestämmelse utan hanteras istället vid bygglovsgivning.

Organisationer, föreningar och stiftelser

BOHUSLÄNS MUSEUM

Ärendet

Bohusläns museum har fått ärendet för yttrande. Det gäller detaljplan för ett nytt industriområde på nordöstra Öckerö. Underlag: Planbeskrivning, samrådshandling med plankarta upprättade 2020-05-22 av Öckerö kommun.

Kulturhistorisk bakgrund

Området ligger inte inom något riksintresse för Kulturmiljövården eller någon miljö med högt kulturhistoriskt värde utpekad i Kulturmiljöprogrammet för Öckerö kommun 2012. Fastigheten består av tidigare obebyggd mark (fd fotbollsplan) och blir en utökning åt söder av industrimark för bl a småbåtsverksamhet. Det ligger mellan Hälsövägen och stranden cirka 300 m från den fasta förbindelsen med Hälsö på nordöstra Öckerö.

Utlåtande

Vi tycker att placeringen av byggnaderna kunde göras mindre rätlinjigt och symmetriskt. Mer varierat för att verka spontant framväxta. Anknyta till omgivningen och öns äldre bebyggelsemönster. Det finns inte några registrerade fornlämningar inom eller i anslutning till området därför har vi inte några ytterligare invändningar mot förslaget.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Planområdet ligger i anslutning till ett område på Öckerö som enligt kommunens bedömning inte är typisk för öns äldre

bebyggelsemönster, vilket i vissa delar kan sägas vara mer organiskt och spontant framväxt. Närliggande villabebyggelse är tvärtom placerad enligt en mer inrutad och rätlinjig struktur och den intilliggande industribebyggelsen har en karaktär som är typisk för sådana områden.

Kommunen bedömer att en rätlinjig uppdelningen av kvarter-smarken anknyter på ett bra sätt till strukturen inom angränsande bostadsområde och till övrig bebyggelse inom det befintliga verksamhetsområdet Långesand. Placeringsbestämmelser och disponering av planområdet syftar i övrigt även till att säkerställa tillräckliga avstånd mellan föreslagna byggnader, samt till att bibehålla siktlinjer mot havet.

ÖCKERÖ Ö-RÅD

Styrelsen för Öckerö ö-råd har tagit del av samrådshandlingarna avseende detaljplan Södra Långesands industriområde.

Ö-rådet är rent generellt positiva till att av redan ianspråkstagen mark prioriteras för exploatering framför att inkräkta på jungfrulig mark. Då området gränsar till befintlig industrimark förefaller föreslagna användning av området till lättare industri rimlig. Möjlighet för etablering av småföretag torde vara positivt för såväl Öckerös och hela kommunens utveckling.

Vi ser det som positivt att man har en ambition att ta hänsyn till grannarna och bl.a. arbetar med att ge fria siktlinjer ner mot havet för husen på Ljungvägen. Ö-rådet vill dock understryka att det finns fler närboende än fastigheterna på Ljungvägen och att det är viktigt att se till påverkan på samtliga grannar i området.

Ö-rådet ifrågasätter även tillåtna maxhöjder på byggnaderna enligt planförslaget. Högsta nockhöjd över havet är satt till 13 meter och lägsta golvhöjd till ca 3,2 meter. Vilket alltså möjliggör en total byggnadshöjd på nästan 10 meter över marknivån, vilket kan tyckas onödigt högt. Vi anser att det kan ifrågasättas om denna typ av byggnader behöver vara så höga och förordar att höjderna och dess påverkan på omgivningen studeras närmare. Höjden på nya byggnader bör definitivt avpassas så att de inte upplevs som högre än den befintliga byggnaden som inhyser Öckerö Rörlägeri.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen har anpassat planförslaget för att i möjligaste mån ta hänsyn till utsikt och siktlinjer. Befintlig villastruktur är relativt rätlinjig och innebär redan idag att boende sydväst om Ljungvägen har en delvis skyddad sikt genom framförvarande grannar. En annan placering än den som föreslås bedöms därför inte bidra till ett bättre förhållande för merparten boende i området.

Planförslaget beaktar också att bostäderna sydväst om Hälsövägen ligger högre ju längre västerut de är placerade. Det innebär att för fastigheter som ligger längre från planområdet kan fri sikt även uppnås i form av sikt över tak.

Gällande detaljplan medger en totalhöjd på mellan 11 och 12,5 meter över nollplanet för respektive byggrätt. Den byggrätt som idag är outnyttjad kan därmed i praktiken förädlas med en byggnad som är högre än den där Öckerö Rörlägeri har sin verksamhet. För att tillgodose inkomna synpunkter har kommunen inför granskning beslutat att föreslå en sänkning av nockhöjden med en meter, från 13 till 12 meter, för samtliga tillkommande byggrätter. Nockhöjden i granskningsförslaget överensstämmer därmed bra med de höjder som medges i gällande plan.

Företag

ELLEVIO

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för lågspänning, 0,4kV. För dessa kablar önskas U-områden (se bilaga 1). För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning. Ledningskollen nås via www.ledningskollen.se.

Om befintliga jordkabelledningar måste flyttas eller ändras, permanent eller tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring, stå för de kostnader detta medför. Alla schaktningsarbeten, för områdets elförsörjning, som utförs inom planområdet bekostas av exploitören.

Det E-område (fo) som finns avsatt i plankartan är bra, områdets storlek måste dock vara minst 10 x 8m. Minsta horisontella avstånd mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Hänsyn till detta måste tas vid placering av närliggande byggnader. Den nya nätstationen måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete. För att ansluta den nya nätstationen måste nya jordkabelledningar läggas, för dessa krävs U-område.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploitören för eventuell samordning och samförläggning i området. För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

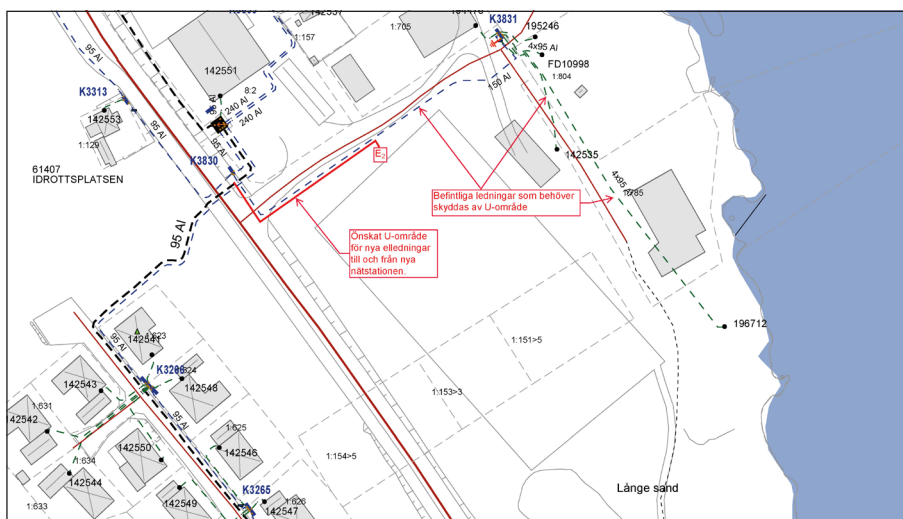


Bild: Bilaga 1 - Ellevio

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Kommunen har undersökt befintliga ledningars läge genom tjänsten *Ledningskollen*. De kraftledningar som avses i yttrandet ligger till största del inom allmän plats. Kommunen tolkar Boverkets beskrivning av hur bestämmelse om u-område bör användas som att det inte är nödvändigt med markreservat på allmän plats. Detta eftersom allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenliga med en sådan användning. För att förtydliga att avsikten inte är att befintliga ledningar ska tas bort så införs ändå u-område **u₁** på allmän plats gata i den del som berörs av underjordiska ledningar. Tillkommande jordkabelledningar för

anslutning till ny nätstation bedöms kunna lösas inom samma u-område.

Av planbeskrivningen framgår att det ankommer på respektive huvudman att initiera en ledningsförrättning för att säkerställa utrymmen i planen, samt att samordning av ledningsrätter och samförläggning av aktuella ledningar då bör ske. Planbeskrivningen anger också att den som begär ombyggnad eller ändring av befintliga jordkabelledningar får stå för dessa kostnader.

Föreslaget område för teknisk anläggning i form av transformatorstation (E₂) har efter dialog med Ellevio flyttats till Öckerö 8:2.

Privatpersoner

PRIVATPERSON 1 (BOENDE ÖCKERÖ 1:633)

(Kommunens anm. Yttrandet redovisas inte här då det är identiskt med "Gemensamt yttrande från 10 sakägare" som redovisas ovan.)

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

För kommentar se *Gemensamt yttrande från 10 sakägare*.

PRIVATPERSON 2 (BOENDE ÖCKERÖ 1:642)

(Kommunens anm. Yttrandet redovisas inte i sin helhet då övriga delar är identiska med "Gemensamt yttrande från 10 sakägare" som redovisas ovan.)

Låt den östra strandremsan få vara ifred. Nyttja den gamla fotbollsplanen t. ex. till en lekpark/lekområde för t. ex. skolan på utflykt m.m, fritids i skolan, allmän fritidsverksamhet, småbarnslek för barn som är hemma, eller på lov, vuxen friluftsför aktiviteter. Det finns t. ex. ingen lekplats på hela Öckerö (och kanske inte på de andra öarna heller).

Lägg industrilokalerna bortanför båthamnen. Där finns hur mycket mark som helst. Ingen skymmer någon utsikt, ingen som störs av buller. Havsremsan är otillgänglig, inga naturstigar eller bad där borta och det går att utöka industrin hur långt som helst.

Jag påminner mig om en biolog som var lärare på högstadiet under 1970- och 80-talet; han kämpade för strandremsan i förslaget. Jag

kommer inte ha ont av detta industriområdet själv, men tycker ändå till i denna saken. Denna strandremsan är den sista orörda på östra sidan av Öckerö.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Inom ramen för detaljplanens framtagande görs en lämplighetssprövning utifrån föreslagen markanvändning och inte utifrån vad området bör användas till. Bedömningen av vad området bör användas till har tidigare beslutats i kommunens översiktsplan. Gällande översiktsplan *Utblick Öckerö* som är antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2018 (KF § 41) föreslår verksamheter inom området Långesand och aktuellt planområde. Detaljplanen för Södra Långesands industriområde följer översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Den orörda naturmarken och strandlinjen söder om den gamla fotbollsplanen ligger utanför planområdet. Djur- och växtliv i området påverkas därmed inte negativt av förslaget. Planförslaget beaktar också de värden som finns för friluftslivet då platsen görs mer tillgänglig för allmänheten.

För övrig kommentar se *Gemensamt yttrande från 10 sakägare* ovan.

PRIVATPERSON 3 (BOENDE ÖCKERÖ 1:488)

(Kommunens anm: Yttrandet redovisas inte här då det är identiskt med "Gemensamt yttrande från 10 sakägare" som redovisas ovan.)

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

För kommentar se *Gemensamt yttrande från 10 sakägare* ovan.

PRIVATPERSON 4 (BOENDE ÖCKERÖ 1:489)

(Kommunens anm: Yttrandet redovisas inte här då det är identiskt med "Gemensamt yttrande från 10 sakägare" som redovisas ovan.)

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

För kommentar se *Gemensamt yttrande från 10 sakägare* ovan.

YTTRANDE FRÅN ALLMÄNHETEN

(Kommunens anm: Nedanstående yttrande har inkommit i en gemensam skrivelse och namninsamling från allmänheten. Yttrandet är underskrivet av 103 personer.)

Öckerö Kommun planerar att bygga 6 st nya industribyggnader på den gamla fotbollsplanen i Södra Långesand på Öckerö. Dels är platsen strandskyddad vilket kommunen inte tar hänsyn till och vi tycker att marken istället kan nyttjas för sport, kultur och fritidsverksamheter och att kommunen ska ta till vara och bevara strand, miljö, vatten och djurliv som finns i omgivningarna.

För några år sedan slutade Öckerö kommun att ta hand om fotbollsplanen på Södra Långesand. Istället för fotbollsplan blev det istället en plats för dumpning av sten, jord och tegel från olika byggen på öarna. Fotbollsplanen som tidigare har använts av barn, ungdomar och vuxna som har utövat fotboll men också även andra aktiviteter som kite-surfing, drakflygning, kubb, brännboll, yoga, träning, cirkus m.m. Det har varit en plats för alla där vi även har dansat kring midsommarstången och som dessutom har en fin utsikt över till öarna omkring och alla båtarna som åker förbi i "Rännan". Det blev ingen vacker syn med jord-och stenhögar. Barnen har försökt att göra cykel- och crossbana med närhet att svalka sig i vattnet. Nu vill kommunen bygga industrihus på platsen.

Alternativ istället för industribyggnader på strandskyddad mark (Södra Långesand):

- Ta tillbaka fotbollsplanen
- Utegyms
- Paddelarena utomhus
- Boulebanor
- Cykel- och mountainbikebanor
- Lekplats
- Tennisbanor
- Parkområde med grillplats
- Plats för vattensporter (uthyrning)
- Får som betar

Första steget är att försöka få Öckerö Kommun att besluta sig för att inte använda denna platsen till industribyggnader utan istället göra en vacker plats för alla att nyttja. Vi har skrivit synpunkter till beslut om detaljplaneändring för södra Långesands industriområde till Öckerö kommun som ni kan läsa för fördjupad information. Vi behöver din underskrift och snälla dela gärna denna länk/webbadress så att vi får in många underskrifter.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Områdets användning

Inom ramen för detaljplanens framtagande görs en lämplighetssprövning utifrån föreslagen markanvändning och inte utifrån vad området bör användas till. Bedömningen av vad området bör användas till har tidigare beslutats i kommunens översiktsplan.

Översiktsplanen är ett viktigt strategiskt och vägledande dokument som bland annat beskriver hur kommunen avser att utveckla och förvalta sina land- och vattenområden. Vid framtagandet av en översiktsplan görs noggranna avvägningar mellan olika intressen och värden inom olika delar av kommunen, samt inom kommunen som helhet.

Framtagandet av en översiktsplan innebär också möjligheter för allmänheten att inkomma med synpunkter. Några synpunkter liknande de som framförts på planförslaget inkom under arbetet med översiktsplanen. De gällde bland annat alternativ på hur området Långesand kan användas. Kommunens bedömning var och är fortsatt att Långesand är ett prioriterat område för utveckling av verksamheter. Gällande översiktsplan *Utblick Öckerö* som är antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2018 (KF § 41) föreslår följaktligen verksamheter inom området Långesand och aktuellt planområde. Detaljplanen för Södra Långesands industriområde följer översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Behov och markresurser

En undersökning bland lokala näringsidkare visar att det finns ett uttalat behov av fler verksamhetsområden inom kommunen. Verksamhetsområden av tillräcklig storlek och med en variation av lokaler bidrar till kommunens samhällsutveckling och en

användning av området i enlighet med förslaget bedöms därmed utgöra ett angeläget allmänt intresse. Att möjliggöra för verksamheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden är även ett effektivt nyttjande av kommunens begränsade markresurser och innebär att platser som är bättre lämpade för andra ändamål kan sparas och användas på bästa sätt.

Natur, friytor och strandskydd

Den orörda naturmarken och strandlinjen söder om den gamla fotbollsplanen ligger utanför planområdet och berörs inte av ett upphävt strandskydd. Djur- och växtliv i området påverkas därmed inte negativt av förslaget. Planförslaget beaktar också de värden som finns för friluftslivet då platsen görs mer tillgänglig för allmänheten genom en naturparkering och en bättre koppling till platsen för både gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer. Däremot har kommunen bedömt att strandskyddet behöver upphävas inom planområdet för att möjliggöra en utveckling i linje med förslaget. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande gjort samma bedömning och funnit att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger.

Sedan samrådet 2020 har kommunstyrelsen gett avdelningen för strategisk samhällsutveckling i uppdrag att omarbete och utöka syftet med detaljplanearbetet för Södra Långesands industriområde till att innefatta Öckerö 1:804 m.fl. (2022-06-21, KS § 156). Beslutet innebär att ytterligare mark samt vattenområde som berörs av ett återinträdande strandskydd föreslås tas i anspråk. Läs vidare i planbeskrivning daterad 2023-03-09.

Separata synpunkter i inkommen skrivelse

Öarnas yttre mark skall inte vara industrimark.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Gillar idrott mer än industri.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Jag vill fortsätta att promenera i området och bada på stranden.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Planförslaget försämrar inte möjligheterna till rekreation utan stärker snarare tillgängligheten till närliggande naturområde och strandlinje.

Jag samtycker med förslaget att bevara den strandskyddade miljön på ett bättre sätt än Öckerö kommun nu har planerat, därför skriver jag under.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

(Kommunens anm: Första meningen i yttrandet har fallit bort i det dokument som inkommit)

...liten kiosk, så som vi hade på spindeln på Hönö Heden. Där va jag ofta. Det skall vara öppet på nätterna med istället för att ungdomarna skall köra runt med mopederna på nätterna o föra ett himla liv, jag hör dom varje natt nästan. Och så kunde man ha vissa dagar man har hobby som tema som till exempel hur man flyger drönare o lära dom o bygga egna som jag gör själv och ha tävlingar med dom på en bana man lätt kan sätta upp med gater som man flyger igenom. Det kommer garanterat dra dit folk som vill ha skoj. Vuxna som vill lära sig skall få vara med också. Det behövs verkligen något för dom unga o ha något att göra istället för att dom skall dricka o kanske börja med droger. Men det tänker inte kommunen på dom bara tänker på att tjäna pengar på industrier som vi har tillräckligt många här ute.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Det är kommunens bedömning att behovet av verksamhetsområden och lokaler för verksamheter är större än tillgången. För övrig kommentar se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

På denna plats skulle det kunna bli Öckerö-öarnas Camping med allt vad det innebär, restaurang, äventyrsgolf, paddelnanoer,

boulebanorna mm. Istället för ytterligare outhyrda fastigheter som bara kostar kommunen pengar.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Kommunen bedömer med utgångspunkt i den undersökning som gjorts bland lokala näringsidkare att intresset för verksamhetslokaler är stort. Det finns därför ingen anledning att tro att marken inte kommer nyttjas i enlighet med förslaget. För övrig kommentar se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

De totalt förstörs överallt med kommunens planer. Bygg utegym och aktivitets park!

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Nej tack till industri gör nåt som många får nytta av. Husen som ligger ovanför vilket värde sjunker deras hus till nej detta blev jag ledsen av.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Vid framtagandet av en detaljplan görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Intresseprövningen beaktar bland annat den nytta en detaljplan kan medföra i förhållande till den eventuella skada planen kan medföra. Dessa intressen har olika tyngd i olika situationer. Plan- och bygglagen saknar i övrigt stöd för reglering av ersättning vid eventuell värdeminskning till följd av införandet av en ny detaljplan.

Planeringen av lämpliga verksamhetsområden skapar arbetstillfällen och ett utökat serviceutbud för kommunens invånare och bidrar på så sätt till kommunens utveckling och till nytta för allmänheten. Befintliga bostäder i området ligger redan idag i anslutning till industriområdet Långesand. Ett genomförande av planförslaget leder därför inte nödvändigtvis till en värdeminskning av berörda fastigheter. Planförslagets nytta för allmänheten och för kommunens utveckling är däremot tydlig och bedöms vara stor.

Man kan använda marken till andra saker än mer industrilokaler. Som t. ex. en ny fotbollsplan eller en fin badplats med brygga eller en basket plan eller något annat.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Förstör inte våran ö.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Kommunen anser inte att planförslaget förstör Öckerö. Planeringen av lämpliga verksamhetsområden skapar arbetstillfällen och ett utökat serviceutbud för kommunens invånare och bidrar på så sätt till kommunens utveckling. Gestaltungsprinciper har även tagits fram för att tydliggöra förslagets intentioner om ett enhetligt och omsorgsfullt gestaltat område.

Industriverksamhet passar inte i den miljön och speciellt inte där läggs det vid Pinan där det redan finns fula byggnader.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Bedömningen är att en vidareutveckling av verksamhetsområdet är mest lämplig utifrån förutsättningen att tillvarata kommunens begränsade markresurser. En vidareutveckling av verksamhetsområdet Pinan möjliggörs redan genom två nyligen antagna detaljplaner (Öckerö Kretsloppspark och Tärnvägens industriområde). För övrig kommentar se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Jag tycker detta inte skall bli någon industri.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Bevara naturen.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Inga fler industrier på Öckerö, använd marken för fritidsaktivitet, bygg en mountainbikebana.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Nu får allt kommunen lägga lite band på sig. Man kan inte bara ta bort Öckerö östsidas i princip enda strand! Den betyder mycket för många - för min del är den min tillflyktsplats, där samlar jag kraft. Jag har promenerat hundar där: det är det lilla blygsamma grönområde som finns att tillgå, bortsett från Hurstebacke. Jag grillar där eller tar en öl. Jag mediterar där. Jag flödesskriver prosa där. Jag fotar där. Jag är där året runt. Jag tycker om alla de alternativa förslagen! Grymt bra förslag (är dock tveksam till Tennisbanor, det verkar för nischat i relation till kostnaderna).

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Den orörda naturmarken och strandlinjen söder om den gamla fotbollsplanen ligger utanför planområdet och påverkas inte negativt av förslaget. Det är kommunens bedömning att förslaget snarare stärker de värden som finns för friluftslivet då platsen görs mer tillgänglig för allmänheten. För övrig kommentar se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Vi tycker att området skulle passa perfekt för äldreboende med låg bebyggelse, väl inpassat i omgivande miljö.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Föreslagen utveckling av området utgår från rekommendationer i gällande översiktsplan. Boende i olika former föreslås för andra områden inom kommunen där en sådan användning är mer lämplig.

Varför inte 55+ boende här?

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se kommentar angående äldreboende ovan.

Ser hur den exploateringen förstör utsikt och närmiljön för mina vänner och deras grannar.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Planförslaget är anpassat för att i möjligaste mån ta hänsyn till boende i området. Utöver att användningen är förbehållen verksamheter med begränsad omgivningspåverkan så innebär det bland annat restriktiva bestämmelser om placering och höjder. Gestaltungsprinciper har också tagits fram för att tydliggöra förslagets intentioner om ett enhetligt och omsorgsfullt gestaltat område. För övrig kommentar se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Jag skriver på på grund av att jag tycker att barn och ungdomars fritidsverksamhet och kultur för alla ådrar ska gynnas!

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Kommunen delar uppfattningen att barn och ungdomars fritidsverksamhet och möjlighet till utveckling är nödvändiga och viktiga behov att ta hänsyn till. Men det är också viktigt att se till lämpligheten för olika användningar då ett område planeras. Kommunens begränsade markresurser innebär noggranna övervägningar av hur olika områden ska nyttjas. Genom att möjliggöra för verksamheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden kan andra platser sparas för andra viktiga ändamål.

Planområdet används idag för mellanlagring av massor och föreslagen utveckling utgår från rekommendationer i gällande översiktsplan. Det finns andra platser inom kommunen som är bättre lämpade att tillgodose barns och ungdomars behov. Planförslaget bedöms dessutom bidra till friluftslivet för såväl unga som gamla då befintligt naturområde bevaras och görs mer tillgängligt.

Vistats här flertal gånger i den fina miljön. Tycker den bör bevaras och området utvecklas med hänsyn till denna miljö med inriktning fritid/rekreation istället.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Se samlad kommentar på *Yttrande från allmänheten* ovan.

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner

Rikard Sporre
Planarkitekt, Tyréns

Petter Leyman
Planarkitekt, Öckerö kommun

Anders Ohlsson
Avdelningschef strategisk samhällsutveckling, Öckerö kommun

Strategisk samhällsutveckling 2023-03-09