



**ÖCKERÖ
KOMMUN**

Samrådsredogörelse

SAMRÅD 2



DETALJPLAN FÖR

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

Innehåll

Inledning

Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Samråd och yttranden	4
Sändlista.....	4
Sammanfattning av synpunkter	6
Revideringar efter samråd 2.....	7

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter och bolag.....	9
Sakägare	27
Organisationer, föreningar och stiftelser	38
Företag.....	40

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner	40
-----------------------------------	----

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.

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

Rådande natur- och rekreationsvärden på platsen ska bibehållas och till viss del stärkas. Ålgräset som noterats inom vattenområdet ska flyttas, omplanteras eller återskapas på en annan lämplig plats. Planförslaget möjliggör genom en tillkommande gata, gång- och cykelväg samt naturparkering en utökad tillgång för allmänheten till närliggande natur- och strövområde.

Fördröjning och rening av tillkommande dagvatten beaktas genom att naturliga avrinnings- och infiltrationsytor behålls i möjligaste mån, samt genom möjligheten att anlägga en dagvattendamm

Samråd och yttranden

Planförslaget har varit föremål för ett andra samråd (2) under tiden 31 mars – 23 april 2023. 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 18 yttranden inkommit under samrådet.

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

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

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Delområde

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

Sändlista

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

Statliga och regionala myndigheter och bolag

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

Sakägare

Enligt fastighetsförteckning daterad 2023-06-12.

Grannkommuner

Stadsbyggnadskontoret Göteborg

Kommunala remissinstanser

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

Sammanfattning av synpunkter

Nedan följer en kort sammanfattning av inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen meddelar att provningsgrunderna Miljökvalitetsnormer (MKN), Hälsa och säkerhet - Transporter med farligt gods och Hälsa och säkerhet - Risk för översvämning är aktuella för föreslagen exploatering. Utöver provningsgrunderna lämnar Länsstyrelsen ett råd enligt 2 kap. PBL samt annan lagstiftning rörande:

- Trafik
- Tillståndspliktiga vattenverksamheter
- Förorenade sediment

Trafikverket framför att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse om att belysningen ska vara nedåtriktad inom planområdet.

Lantmäteriet yttrar sig om att planbeskrivningen bör kompletteras med en tydligare redovisning av innehåll och konsekvenserna av förslaget exploateringsavtal. Lantmäteriet yttrar sig även om att planbestämmelser saknas i plankartan, samt ger råd avseende planbestämmelser om byggnadshöjd och kombinationen av användningarna Gång, Cykel och Natur.

I samråd 2 har sex stycken sakägare yttrat sig. Samtliga sakägare ifrågasätter föreslagen högsta nockhöjd för **JV₁**. Flera sakägarna ifrågasätter varför byggnaderna inom användning **Z₁** måste vara så höga och uttrycker sin oro för att det ska uppföras bostäder inom planområdet. Flera sakägare framför även att de inte vill att bullernivån överstiger uppsatta gränsvärden. Flera av sakägarna uttrycker även att de anser att kommunen inte visar hänsyn till strandmiljön och naturen (ålgräs). Flera sakägare ifrågasätter även om det verkligen finns skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet. Läs vidare nedan.

Revideringar efter samråd 2

Efter samråd 2 har planförslaget reviderats. Sammanställningen nedan redogör för de större revideringarna som skett till granskningen. Utöver nedanstående revideringar har ett antal mindre och/eller redaktionella justeringar genomförts.

- Användning **GÅNG** och **NATUR** utgår och ersätts med egenkapsbestämmelsen **gång- och cykelväg₁** inom användning **NATUR**.
- Planbestämmelse om lägsta färdigt golv-nivå för användning **J** och **V₁** justeras från +2,0 (RH00) till + 2,4 meter (RH2000).
- Planbestämmelse om lägsta färdigt golv-nivå för **Z₁** justeras från + 3,17 (RH00) till +3,4 (RH2000)
- Planbestämmelse om att alla byggnadsdelar under nivån +3,17 (RH00) över grundkartans nollplan ska utföras i fukttålig konstruktion anpassas till RH2000 (+3,4).
- Användning **JV₁** kompletteras med planbestämmelse **b₃**, som anger att öppningar i byggnad på en lägre nivå än +3,4 ska

anordnas med permanent eller semipermanent översvämningsskydd.

- Plankartan kompletteras med en generell bestämmelse om att ljusanordningar som kan inverka störande på omgivande farled ej får uppföras.
- Den östra byggrätten inom användning Z_1 får en utökad byggnadsarea från 500 m² till 700 m² byggnadsarea (e_1).
- Bestämmelsen om att byggnad ska placeras med gavlar mot sydväst (Hälsövägen), kompletteras med text om att bestämmelsen inte gäller för komplementbyggnader och tekniska anläggningar.
- Bestämmelsen om att byggnad ska utformas som två sammanbyggda volymer justeras så att det anges att byggnad ska utformas som minst två sammanbyggda volymer.
- Den generella planbestämmelsen om högsta respektive lägsta takvinkel inom planområdet ersätts med två separat planbestämmelser:
 - Inom användning JV_1 regleras att takvinkeln får vara mellan 5 och 22 grader ($\frac{5-22}{}$).
 - Inom användning Z_1 regleras att takvinkeln får vara mellan 10 och 22 grader ($\frac{10-22}{}$).
- Område med användning **NATUR** kompletteras med planbestämmelse a_3
- Detaljplanens syfte kompletteras med information om att identifierat ålgräs ska flyttas, omplanteras eller återskapas på en annan lämplig plats.

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 anser att det är positivt att kommunen väljer att utöka ett befintligt industriområde ur ett hushållningsperspektiv enligt PBL 2 kap. 2 §. Länsstyrelsen saknar dock en bedömning av hur detaljplanen och planerad verksamhet kommer påverka status och uppnåendet av MKN för Stora Kalvsund.

Kommunen behöver också tydligare beskriva konsekvenser vid en olycka och hur föreslagna skyddsåtgärder reducerar de konsekvenser som kommunen förväntar sig för föreslagen byggnation.

Föreslagen byggnaden hamnar inom zon 4, avseende risk för översvämning. Länsstyrelsen anser att skyddet för byggnaden behöver utvecklas.

Länsstyrelsen vill också upplysa om att föreslagen exploatering utgör föremål för tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

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 Miljökvalitetsnormer samt hälsa / säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7 kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

Miljökvalitetsnormer (MKN):

I avsnittet MKN i underlagets MKB saknas övergripande ekologisk status för vattenförekomsten Stora Kalvsund. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är status måttlig, med medel tillförlitlighet, där miljökonsekvenstypen flödesförändringar är utslagsgivande. I stället har kommunen angett att Stora Kalvsund klassats till ”mycket känslig” och ”med ett högt värde”. Vad är det kommunen avser med dessa termer? Likt stora delar av västkusten är vattenförekomsten känslig för övergödning.

Den i bilagorna presenterade redovisningen av MKN och nuvarande statusklassning för vattenförekomsten Stora Kalvsund har Länsstyrelsen inget att invända mot, det är tagit direkt från VISS. Länsstyrelsen saknar emellertid en bedömning av hur detaljplanen och planerad verksamhet kommer påverka status och uppnåendet av MKN för Stora Kalvsund. Bedömningen behöver göras på kvalitetsfaktornivå med extra fokus på de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna. Även i utvärderingen av miljökonsekvenser i MKB:n saknas en utvärdering av MKN för Stora Kalvsund.

Vattenförekomsten har i nuläget sämre än god status där miljökonsekvenstypen flödesförändringar är utslagsgivande och är dessutom belagd med åtgärdsförslag för att minska påverkan från båtlivet. Länsstyrelsen vill särskilt upplysa kommunen om att ytterligare

fysisk påverkan i Stora Kalvsund kan äventyra uppnåendet av MKN god status och är därför inte tillåtet enligt 5 kap 4 §, MB.

Miljögifter:

Ökningen av TBT (preliminär dubblering) från dagvatten som direkt följd av detaljplanens verksamheter och hårdgjorda ytor innebär ett problem då vattenförekomsten Stora Kalvsund i nuläget har status ”uppnår ej god” för TBT. Detta innebär i praktiken att ingen försämring, oavsett hur liten, är tillåten. Det ställer stora krav på adekvat rening. Data för Stora Kalvsund är dock extrapolerad från närliggande vattenförekomster, då verksamhet förknippad med förorening av TBT identifierats. Det kan vara lämpligt för kommunen att även ta sedimentprover med avseende på miljögifter i Stora Kalvsund (inom/ utanför detaljplaneområdet) för att få ett säkrare underlag att utgå ifrån.

Enligt underlagets nuvarande VA/dagvatten-rapport över föroreningshalterna i dagvatten före och efter exploatering, inklusive rening är det bara TBT som möjligen kan innebära ett problem. Detta understryker återigen vikten av sedimentprovtagning i vattenområdet inom/utanför detaljplaneområdet.

Lokalisering och fysisk påverkan:

Gällande alternativ lokalisering; hur ser kommunen på behovet av underhållsmuddring utifrån de olika alternativen? Det är lämpligt att göra en bedömning av påverkansutrymmet för den typen av vattenverksamhet i den tilltänkta vattenförekomsten utifrån MKN (fysisk påverkan). Utifrån MKN är alternativet Sandebacken bättre än huvudalternativet då området ligger i en mindre påverkad vattenförekomst (Göteborgs n skärgårds kustvatten).

I planen beskrivs att vattenkontakt är nödvändig för planerade verksamheter, varför finns en alternativ lokalisering utan vattenkontakt med i lokaliseringsutredningen?

Även om huvudalternativet i nuläget är upptaget av liknande verksamhet som avses genomföras enligt detaljplanen så förefaller det påverkade vattenområdet öka i både omfattning och intensitet, särskilt om vattenområdet innesluts med bryggor. Länsstyrelsen har svårt att göra en korrekt bedömning om man i planskissen visar en utformning

och sedan beskriver en annan i textunderlaget. På vilket sätt förväntas nuvarande båttrafik minska? Hur stor är nuvarande båttrafik i området och hur stor förväntas båttrafiken bli med planerad verksamhet?

Ålgräs och ekosystemtjänster:

Kommunen bedömer att påverkan från ny verksamhet preliminärt blir liten på ålgräset i området. Bedömningen kan inte göras helt förrän efter inventering som genomförs i april 2023. Det är viktigt att kommunen efter inventeringen anger hur stor yta som kommer att påverkas negativt (oavsett hur liten påverkan bedöms bli).

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen lyfter ekosystemtjänster, men har kommunen tagit hänsyn till och utvärderat de marina ekosystemtjänster? Enligt underlaget ser det inte ut som det, särskilt inte ålgräsets ekosystemtjänster.

Hälsa och säkerhet - Transporter med farligt gods

Kommunen har gjort en kvalitativ bedömning av riskerna kopplade till transporter med farligt gods på Hälsövägen. Föreslagna skyddsåtgärder har införts som planbestämmelser, vilket Länsstyrelsen betraktar som positivt. Bebyggelsen är belägen nära vägen, 30 meter från vägbanans mitt enligt planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om skyddsavstånd normalt mäts från vägbanans närmaste kant, då understiger skyddsavståndet 30 meter. Kommunen behöver beskriva möjliga konsekvenser vid en olycka och hur skyddsåtgärderna reducerar de konsekvenser som kommunen förväntar sig. Beskrivningen bör vara platsspecifik och ta hänsyn till omgivningens topografi och till den bebyggelse som möjliggörs i plankartan.

Hälsa och säkerhet - Risk för översvämning

Sedan senaste samrådet har planområdet utökats. Det innebär att varvsverksamhet/industri är beläget inom område som riskerar att översvämmas vid höga havsnivåer. Länsstyrelsens rekommendationer för planering med hänsyn till höga vattennivåer återfinns i ”Stigande vatten” med tillhörande faktablad. Där presenteras zoner för lämplig markanvändning (zon 1-4), där zon 1 representerar ingen risk och zon 4 representerar hög risk för översvämning.

Delar av planområdet är beläget i zon 4. Enligt stigande vatten ska aktuell typ av verksamhet (industri) undvikas helt i zon 4. Kommunen beskriver att verksamhetens funktion är beroende av närheten till vattnet, Länsstyrelsen saknar dock en utförlig beskrivning av varför golvnivån måste vara så pass låg att byggnaden hamnar inom zon 4. Länsstyrelsen rekommendation är att bestämma färdigt golv till åtminstone ovan nivå för zon 4 (+2,4 i RH2000).

Observera att även för bebyggelse i zon 2 och 3 krävs åtgärder enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Kommunen har reglerat att byggnadsdelar under nivån +3,17 (motsvarande zon 1 enligt "Stigande vatten") ska utföras i fukttålig konstruktion, vilket är positivt. I planbeskrivningen beskriver kommunen att semipermanenta barriärer kan användas för att skydda byggnaden vid höga vattennivåer. Länsstyrelsen rekommenderar generellt att skydd av bebyggelse ska vara permanent, och att avstånd är det bästa skyddet eftersom det ger större robusthet. Krävs semipermanenta skydd för att byggnaden inte ska skadas vid höga havsnivåer behöver kommunen beskriva hur det säkerställs att semipermanenta finns på plats i verksamheten. Kommunen behöver även beskriva förväntad varaktighet vid högvatten och huruvida semipermanenta är erforderliga för förväntat översvämningsscenario.

Kommunen behöver även bedöma om det finns risker att farliga ämnen från verksamheten släpps ut vid översvämning, och vid behov införa ytterligare åtgärder för att undvika detta.

Enligt kommunen behöver byggnader placeras högt och gator placeras lågt så att skyfall kan avrinna via gator. Höjdsättning som krävs för att skydda bebyggelse mot stående vatten behöver säkerställas som planbestämmelser. Även nivå på gator som krävs för att vatten vid skyfall ska ledas på ett kontrollerat sätt utan att skada närliggande befintlig bebyggelse behöver säkerställas som planbestämmelser.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Strandskydd

Kommunen åberopar tre olika skäl till att upphäva strandskyddet inom planområdet.

- Skäl 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c §, punkt 1).
- Skäl 3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c §, punkt 3)
- Skäl 5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c §, punkt 5)

Länsstyrelsen anser att skäl 1 är uppfyllt för den gulmarkerade delen av planområdet, dvs den del som ligger på land och är instängslat sedan tidigare. För de resterande områdena, i vattenområdet så åberopar kommunen skäl 3, att hamnanläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet. Länsstyrelsen finner därmed att skäl till att upphäva strandskyddet finns inom kommunen.

Länsstyrelsen anser att skäl fem inte uppnås men samtidigt att det inte behövs då skäl 1 och 3 tillämpbara. Anledningen till att skäl fem inte uppnås är att kommunen dels behöver visa att det finns ett behov av just en hamnverksamhet och att behovet inte kan tillgodoses på annan plats. Det underlag som finns med i planbeskrivningen visar bara på att det finns behov av industrimark, behovet av vattennära läge eller hamn finns inte beskrivet.

Stabilitet

Inom den del av planområdet som består av berg i dagen och fyllning på berg har totalstabiliteten bedömts som tillfredsställande. Inom den mindre del av området där det finns lera har lokalstabiliteten beräknats. Acceptabel säkerhetsfaktor erhålls för en utbredd belastning på 50 kPa.

SGI och Länsstyrelsen finner därmed att stabilitetsfrågorna hanterats på ett bra sätt inom planområdet. Se SGI:s yttrande, daterat 2023-04-19.

Trafik

Resultatet av trafikutredningen avseende trafiksatsning som kan komma att påverka väg 155 bedöms som rimlig.

Trafikverket noterar att synpunkten om att lägga till en planbestämmelse om att belysningen ska vara nedåtriktad inte har tagits omhand, utan är beskrivet i bilaga till planhandlingarna, Gestaltungsprinciper. Trafikverket anser att det fortsatt bör finnas med som en planbestämmelse för att säkerställa att belysningen blir nedåtriktad och därmed inte riskera att blända mot farleden. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2023-04-17.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som visar på att acceptabla bullernivåer uppnås.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Tillståndspliktiga vattenverksamheter

I planbeskrivningen framgår det inte tydligt huruvida kaj, flytbryggor och ramp kommer anläggas på platsen, utan anges med ett mått av osäkerhet. Planerad verksamhet verkar dock beroende av att åtminstone renovering av befintlig infrastruktur genomförs. Även en sådan verksamhet måste prövas enligt 11 kap MB.

Förorenade sediment

Inom planområdet har förorenade sediment påträffats. Vid arbeten i vattnet kan en anmälan eller tillstånd krävas för vattenverksamhet. Utifrån vilka arbeten som ska göras kan det krävas skyddsåtgärder för att t.ex. minimera grumling och spridning av föroreningar. I kommande MKB behöver frågan om förorenade sediment lyftas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen. Se Diarienumr. 402-51633-2022.

▼ MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Planförslaget och framtagen miljökonsekvensbeskrivning har kompletterats. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt.

Miljögifter

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt. Dagvatten från området kommer att infiltreras eller renas via dagvattendamm och krossdiken. Planförslaget innebär att vattenområdet muddras ner till cirka 3 meters vattendjup. Det rekommenderas att muddring sker till ett sådant djup i sedimenten att halten av TBT är acceptabel. Detta bedöms vara positivt för vattenförekomsten, då föroreningsbelastningen därmed kommer att minska. Planområdet kan inte ensamt återställa status och uppfylla MKN för TBT, utan åtgärder krävs även i andra hamnområden.

Vid båtrörelser, propellerverkan/jetdrift och installation av kajer och spont kan detta utföras utan vidare spridning av TBT. Då bedöms såväl anläggningsarbeten som planerad verksamhet kunna bedrivas utan risk för att status för vattenförekomsten försämras eller att MKN inte uppnås.

Lokalisering och fysisk påverkan

Lokaliseringsutredningen har sedan samråd 2 reviderats. Den alternativa lokaliseringen Södra Sudda på Hönö som saknar vattenkontakt har utgått ur utredningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information hur båttrafiken förväntas ändras, samt en nuläges- och framtidsbeskrivning av båttrafiken i området.

Illustrationskartan har efter samråd 2 reviderats.

Ålgräs och ekosystemtjänster

Den delen av planområdet som utgörs av hamn (W₁) omfattar cirka 4000 m². Inom vattenområdet har en tät och väl sammanhållen ålgräsäng med upp till 100 procent täckningsgrad av bottenytan noterats, både inom liksom utom planområdet. Planförslaget medför att ålgräset inte kan fortsätta växa inom området,

i och med att förorenade sedmient behöver muddras och för att möjliggöra för föreslagen hamnanläggning. Ålgräset föreslås istället flyttas till ny lokal. Detta ska utföras av sakkunnig och görs i nära samråd med länsstyrelsen och Öckerö kommun.

Planförslaget innebär att andelen ålgräs i området minskar (den ökar dock någon annanstans till följd av flytten av ålgräs). Detta kommer ha en negativ påverkan på ekosystemtjänsten på platsen och områdets möjlighet att binda kol och näringsämnen. Det kommer ha en positiv påverkan för samma ekosystemtjänst på den plats dit ålgräset flyttas. Påverkan kommer vara mycket lokal och påverkan på bottenfauna ligger inom toleransnivån för marin mobil bottenfauna.

▼ HÄLSA OCH SÄKERHET - TRANSPORTER MED FARLIGT GODS

Efter samråd 2 har en riskutredning avseende transporter med farligt gods utförts. Tidigare föreslagna åtgärder som regleras med planbestämmelser bedöms vara väl avvägda och planförslaget bedöms hantera potentiella konsekvenser vid en olycka på ett lämpligt sett. Planbeskrivningen har kompletterats med utredningens resultat.

▼ HÄLSA OCH SÄKERHET - RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Lägsta färdigt golv-nivå justeras till + 2,4 för användning **J** och **V₁**.

Plankartan har försetts med en planbestämmelse (**b₃**) som anger att öppningar i byggnad på en lägre nivå än +3,4 meter (RH2000) ska anordnas med permanent eller semipermanent översvämningsskydd. Planbestämmelsen säkerställer att byggnaden som minst förbereds med en förinstallerad konstruktion som vid behov kan förses med ett enkelt monterbart skydd mot inträngande vatten. Eventuella miljöfarliga ämnen som skulle kunna hanteras inom verksamheten kommer därmed inte läcka ut vid en tillfällig översvämning.

Efter samråd 2 har framtagna VA- och dagvattenutredning (Sigma, 2023) reviderats. Utredningen visar att planerade marknivåer och barriärer medföra att vissa stående vattenmängder uppstår inom planområdet efter exploatering som följd av ett

klimateanpassat skyfallstillfälle. Vattendjupet i de stående vattensämgderna är dock relativt små och underskrider ett vattendjup av 20 cm, vilket innebär att framkomlighetsproblem för persontrafik och räddningsfordon inte förväntas uppstå.

▼ **FÖRHÅLLANDE TILL KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN**

Noterat.

▼ **STRANDSKYDD**

Noterat.

▼ **STABILITET**

Noterat.

▼ **TRAFIK**

Se kommunens svar till Trafikverket.

▼ **BULLER**

Noterat

▼ **TILLSTÅNDSPLIKTIGA VATTENVERKSAMHETER**

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om planerad vattenverksamhets omfattning. Kommunen är medveten om att föreslagen verksamhet behöver prövas enligt 11 kap. miljöbalken.

▼ **FÖRORENADE SEDIMENT**

Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med information om hantering av förorenade sediment.

TRAFIKVERKET

Infrastruktur

Trafikverket bevakar inom kommunen riksintressen för sjöfarten i form av farleder.

Ärendet berör farled 106 Marstrandsfjorden – Danafjord (via Lilla Kalvsund), samt farled 107 Stora Pölsan – Danafjord (via Stora Kalvsund), av farledsklass 3.

Väg 155 och Trafikverkets färjor på Hönöleden mellan Hönö Pinan och Lilla Varholmen förbinds Hönö och Öckerö med Göteborgs kommun. Trafikverket är väghållare för väg 155.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2020/73939), daterat 2020-08-12.

Vid samråd 1 framförde Trafikverket synpunkter gällande att planhandlingarna inte redovisade hur väg 155 påverkas av planförslaget, samt att planområdet är synligt från farled 106 och 107 varvid kommunen bör lägga in planbestämmelse om att belysningen ska vara nedåtriktad för att inte orsaka bländning.

I planförslagets samrådsredogörelse från samråd 1 finns alla inkomna synpunkter redovisade och besvarade. Öckerö kommun har i huvudsak besvarat Trafikverkets synpunkter så här:

Öckerö kommun har tagit fram en trafikutredning mellan samråd 1 och samråd 2 vilken beräknar ett trafiktillskott på 206 fordon (årsdygnstrafik, ÅDT). Bedömningen är att den mesta av trafiken kommer lokalt från Öckerö och att påverkan på väg 155 är försumbar. Om den trots allt bidrar till en ökning på väg 155 så bör den bli i motsatt riktning mot maxbelastad riktning, dvs 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.

Trafikverkets synpunkter

Planhandlingarna har förtydligats med resultatet av trafikutredningen och hur det bedöms påverka väg 155. Trafikverket bedömer resultatet av trafikutredningen som rimligt, eftersom det är lokal trafikalstring och riktad mot maxströmmen, och har inga ytterligare synpunkter avseende på väg 155.

Trafikverket noterar att synpunkten om att lägga till en planbestämmelse om att belysningen ska vara nedåtriktad inte har tagits om-hand, utan är beskrivet i bilaga till planhandlingarna, Gestaltungsprinciper. Trafikverket anser att det fortsatt bör finnas med som en planbestämmelse för att säkerställa att belysningen blir nedåtriktad och därmed inte riskera att blända mot farleden.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Beaktas delvis. Plankartan kompletteras med en generell planbestämmelse om att ljusanordningar som kan inverka störande på omgivande farled ej får uppföras.

SJÖFARTSVERKET

Sjöfartsverket har inget att erinra på planförslaget. Vi ser ingen påverkan på farleder, sjötrafik eller vår verksamhet av planförslaget.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Yttrande över samrådshandling 2 daterade 2023-01-16

Statens geotekniska institut (SGI) har av Göteborgs stad och Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat yttrande över samrådshandling 1, 2020-08-27. 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.

Geotekniska förutsättningar och föreslagna åtgärder

Enligt PM Geoteknik [2] och [4] består undergrunden inom större delen av det aktuella detaljplaneområdet av 0,5 – 1,5 m fyllning/sand på berg. Inom en mindre del av planområdet består undergrunden av 2 – 3 m sand på upp till 6 m lera. Mot havet går berget i dagen utefter den östra sidan av planområdet.

Inom den del av planområdet som består av berg i dagen och fyllning på berg har totalstabiliteten bedömts som tillfredsställande. Inom den

mindre del av området där det finns lera har lokalstabiliteten beräknats. Acceptabel säkerhetsfaktor erhålls för en utbredd belastning på 50 kPa.

SGI:s synpunkter

I SGI har inga synpunkter på de bedömningar som gjorts avseende geotekniska förhållanden och åtgärder.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenserna av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också vad exploateringsavtalet ska innehålla. Det framgår dock inte av beskrivningen vem som ska utföra respektive åtgärd.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha.

- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar avtalet omfattar

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Beteckning för gemensamhetsanläggning

I plankartan finns beteckningen g1. Denna beteckning återfinns inte redovisad under planbestämmelser. Under planbestämmelser finns i stället beteckningen g2 som inte är redovisad i plankartan.

Upphävande av strandskydd

Inom kvartersmarken med bestämmelsen Z1 finns det ett avgränsat område med den administrativa bestämmelsen u1 (se blid nedan). Inom området där u1 gäller finns det ingen bestämmelse om upphävande av strandskydd. Om detta inte är avsiktligt bör det kontrolleras om strandskyddet gäller inom det aktuella området. Om området med kvartersmark omfattas av strandskydd när fastighetsbildning ska genomföras, så kan inte det strandskyddade området ingå i kvartersmarksfastigheten.

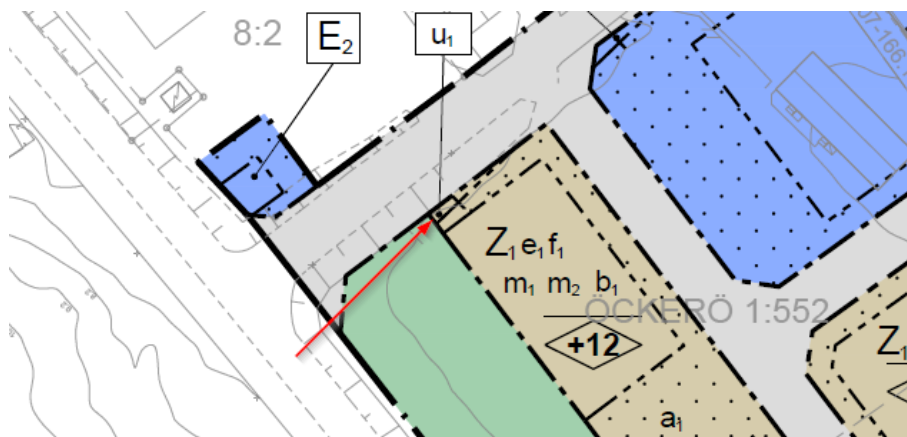


Bild: Bilaga till Lantmäteriets yttrande som redovisar ytan som avses under rubriken "upphävande av strandskydd" ovan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse, berörande komplementbyggnader och tekniska anläggningar, där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt

många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

Går användningarna av allmän plats att kombinera?

I den södra delen av planområdet är det ett område som är avsatt för tre olika användningar; **NATUR**, **GÅNG** och **CYKEL**. Lantmäteriet ställer sig frågande till om **NATUR** går att kombinera med **GÅNG** och **CYKEL** här, då det verkar krävas en del markarbete och underhåll som kan släcka ut användningen **NATUR**.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Redovisning av innehåll i och konsekvenserna av exploateringsavtal

Redovisningen av exploateringsavtalets innehåll och exploatörens åtaganden förtydligas i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Beteckning för gemensamhetsanläggning

Plankartans planbestämmelser kompletteras med rätt beteckning för gemensamhetsanläggning.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Upphävande av strandskydd

Utpekad område med bestämmelse **u₁** ligger inte inom 100 meter från strandkanten och berörs därför inte av ett återinträtt strandskydd.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Planbestämmelsen för högsta tillåtna byggnadshöjd för kompletbyggnad och teknisk anläggning justeras till högsta tillåtna nockhöjd.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Går användningarna av allmän plats att kombinera?

Användning **GÅNG** och **CYKEL** utgår ur plankartan och ersätts med egenskapsbestämmelse **gång- och cykelväg₁** för allmän

plats inom användning **NATUR** som anger att gång- och cykelväg ska uppföras.

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 sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Noterat.

SVERIGES METEOROLOGISKA OCH HYDROLOGISKA INSTITUT (SMHI)

Dagvatten

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

Marin miljö

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

Stigande vatten och klimatanpassning

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

[https://www.smhi.se/klimat/stigande-havsnivaer/framtida-med-
elvattenstand-1.165493](https://www.smhi.se/klimat/stigande-havsnivaer/framtida-med-
elvattenstand-1.165493)

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

Verksamhetsbuller

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

Anpassning till ett förändrat klimat

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

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Dagvatten

Noterat.

Marin miljö

Noterat.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Stigande vatten och klimatanpassning

Noterat. Öckerö kommun arbetar efter de rekommendationer för planering med hänsyn till höga vattennivåer som återfinns i ”Stigande vatten” med tillhörande faktablad som Länsstyrelsen upprättat.

Kommunen arbetar för att byta höjdsystem från RH00 till RH2000. Övergången är planerad att ske under hösten eller som senast vid årsskiftet. Till granskningen har grundkartan

uppdaterats med höjdinformation i RH2000, samt beslutat att detaljplanen upprättas i RH2000.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Verksamhetsbullen

Se länsstyrelsens yttrande avseende verksamhetsbullen.

▼ **ANPASSNING TILL ETT FÖRÄNDRAT KLIMAT**

Anpassnings till ett förändrat klimat

Noterat.

Sakägare

SAKÄGARE 1 (BOENDE ÖCKERÖ 1:628)

Vi var på samrådsmötet för detaljplan för Södra Långesands industriområde, del av Öckerö 1:552 m.fl. Öckerö kommun den 17:e april och vi vill komma med följande tre åsikter:

Vi tycker inte att det ska godkännas att byggnaderna som ska byggas är 12 m.ö.h. Dagens byggnad, för Öckerö rörläggeri, är 11 m.ö.h., det bör inte byggas högre än så. Vidare, även om vi bor högt upp, så med tio meter i höjd för de föreslagna byggnaderna riskeras Hälsö att försvinna från vår vy. Det är väldigt höga byggnader som ni har föreslagit för att vara kontorsbyggnader. Detsamma tycker vi om den byggnad som ska vara 17 m.ö.h.; men dess höjd och layout verkar vara ”mer” bestämd än de föreslagna kontorsbyggnaderna.

Vi är också oroliga över vilken ljudnivå det kan bli och under vilka tider på dygnet som, samt dagar i veckan då ljud kan uppstå. Vi vill att det ska noteras att vi inte vill ha någon ökning av ljudnivåerna. Jämför med diskussioner som varit för andra områden inom Öckerö kommun, exempelvis Björnhuvudet.

Vi tycker även att det är tråkigt att kommunen tycker att det bästa för näringslivet är att bygga bort ännu mer kust. Med tanke på att kommunen vill visa upp en fin natur är det märkligt att man vill bygga bort det man har minst av i kommunen - nämligen naturnära kust.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

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

Den högsta tillåtna nockhöjden för föreslagna verksamhetsbyggnader (Z_1) utgår ifrån nockhöjden på angränsande byggnader i befintligt verksamhetsområde. Mellan samråd 1 och samråd 2 sänktes den högsta tillåtna nockhöjden för verksamhetsbyggnaderna (Z_1) från +13 meter till +12 meter för att minimera påverkan på befintliga bostäder. Kommunen har sedan samråd 2 beslutat att upprätta planen i RH2000 istället för RH00. Differensen mellan höjdsystemen är inom planområdet cirka 23 centimeter. I och med att högsta nockhöjd inom Z_1 fortsatt är reglerad till 12 meter över angivet nollplan, sänks byggnationens föreslagna höjd med 23 centimeter mellan samråd 2 och granskning.

En viktig del i planarbetet har varit att minimera exploaterings påverkan för de boende i närområdet genom en uppdelad struktur med siktlinjer mot havet. Befintlig marknivå längs Ljungvägen är belägen på en marknivå mellan cirka +13 meter till +11 meter, vilket innebär att de boende längs Ljungvägen kommer att se över föreslagna verksamhetsbyggnader (Z_1) (se planbeskrivningen för vyer och sektion som beskriver situationen). För att ytterligare minimera påverkan för de boende längs Ljungvägen regleras det på plankartan att byggnader ska uppföras med sadeltak och placeras med gavel mot havet och Hälsövägen. När byggnaderna placeras med gavlar mot havet minskar den visuella påverkan eftersom byggnadernas takfall hamnar i synfältets riktning. Det regleras även att verksamhetsbyggnaderna (Z_1) ska utformas som minst två sammanbyggda volymer, vilket ytterligare säkerställer siktlinjer över byggnationen.

Inom användningsområde JV_1 tillåts en högre byggnad med högsta nockhöjd på +17 meter. Byggnaden kommer bryta delar av synfältet mot vattnet för de boende längs Ljungvägen. Nordväst och sydöst om byggnaden säkerställs två siktlinjer mot vattnet

med prickmark (☐☐☐☐) och allmän plats **GATA**. Kommunen bedömer sammantaget att påverkan är acceptabel och att det allmänna intresse att tillskapa fler verksamheter väger tyngre än det enskilda intresset att bevara en obruten havsutsikt.

Enligt framtagen verksamhetsbullerutredning kommer föreslagna verksamheter inte medföra buller som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för verksamhetsbuller. I framtagen trafikutredningen fastställs att den tillkommande trafiken som planförslaget alstrar är så pass liten att bullernivåerna inte bör förändras märkbart.

De delar av planförslaget som direkt berör vattenkanten är redan idag ianspråkstagna. Befintlig marina är omgärdad av ett högt stängsel och allmänheten har inte tillträde till platsen. Genom en tillkommande gata, gång- och cykelväg samt naturparkering får allmänheten en förbättrad tillgång till natur- och strövområdet sydöst om planområdet.

SAKÄGARE 2 (BOENDE ÖCKERÖ 1:624)

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

Bullernivån får inte överstiga uppsatta gränsvärden.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Föreslagen byggnad inom användning **JV₁** placeras i suterräng för att ta upp områdets befintliga höjdskillnad och för att säkerställa säker utrymning från byggnaden vid stigande vattenproblematik. I och med att byggnaden hamnar i suterräng hamnar marknivån på olika nivåer i bak- och framkant, vilket i sin tur påverkar höjden på byggnaden.

I framkant av byggnaden vid kajen hamnar marknivån mellan cirka + 2 meter och +2,4 meter och i bakkant hamnar marknivån på ca + 4 meter. Den delen av byggnaden som består av hall (i framkant mot vattnet) har en höjd på ca + 15,8 meter i nockhöjd. I bakkant ges byggnaden en högsta nockhöjd på +17 meter.

I samråd 2 illustrerades föreslagen volymen inom **JV₁** felaktigt med platt tak i bakre del. Vyerna har justerats till granskningen.

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* avseende högsta nockhöjd på **JV₁** och bullernivån inom området.

SAKÄGARE 3 (BOENDE ÖCKERÖ 1:627)

Varför måste byggnaderna enligt det nya planförslaget bli så höga?

En byggnad på en höjd av 17 meter och 2100 kvadratmeter? Kan Öckerö kommun verkligen tycka att detta är motiverat att lägga en så stor byggnad nedanför ett befintligt villaområde och i nära anslutning till strandlinje, grönområde och område som delvis omfattas av strandskydd?

Kan inte denna höga byggnad som föreslås användas till industri- och varvsverksamhet läggas i redan befintliga varvsområden? Där borde det inte bli så stor miljöpåverkan, ej heller så stor påverkan för närliggande bostäder och på strand/natur områden som används för friluftsliv? Det finns mycket värdefulla rekreationsområden i anslutning till planområdet.

Varför skall en så hög byggnad innehålla övernattningslägenheter? Detta borde i så fall kunna bebyggas mycket lägre, alternativt borde man kunna använda sig av redan befintliga boenden som finns i kommunen.

Varför måste delar av gällande detaljplan upphävas? Mark för idrottsändamål är viktigt för kommuninvånarna, framförallt för barn och ungdomar.

Låt Långesands industriområde fortsätta att bebyggas med några mindre låga byggnader, för små och medelstora företagare med icke störande verksamheter. Öckerö kommun har kommit fram till att det

finns ett stort intresse för små och medelstora verksamhetslokaler, en viktig förutsättning för utvecklingen av det lokala näringslivet.

Snälla ta hänsyn till intilliggande strand/naturområde och omkringliggande bostäder.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* avseende föreslagen byggnationens högsta tillåtna höjder.

Inom användningen industri (**J**) är det tillåtet med övernattnings i begränsad utsträckning. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål. Övernattning i begränsad omfattning tillåts endast inom byggrätten med användning **J**.

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

Länsstyrelsen bedömer att kommunen angett godtagbara skäl för ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. Se länsstyrelsens yttrande ovan.

En viktig del av detaljplanens syfte är att bibehålla och till viss del stärka rådande natur- och rekreationsvärden på platsen. Planförslaget möjliggör genom tillkommande gata, gång- och

cykelväg samt naturparkering en utökad tillgång för allmänheten till närliggande natur- och strövområde.

SAKÄGARE 4 (BOENDE ÖCKERÖ 1:635)

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

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

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

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

Varför har kommunen nu helt plötsligt ändrat sin åsikt när det gäller strandskyddet på Södra Långesands Industriområde? Finns det verkligen så starka skäl att tidigare ställningstagande nu kan upphävas?

I Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) finns riktlinjer och råd om rekommenderade bullernivåer i Öckerö kommun till Akustikverkstan. I uppdraget har resultaten utvärderats mot riktlinjerna i Naturvårdsverkets rapport 6538

Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller från april 2015. En överensstämmelse mellan värdena i rapporten som använts från 2015 och Boverkets rapport från 2020 skall ha gjorts, har kommunen fått se denna jämförelse.

Akustikverkstan har i sin rapport (2828-R1) fått i sitt resultat att godtagbara värden uppmätta i ekvivalent ljudnivå (L_{eq} i dBA) vid fasaden till samtliga fastigheter utom Hälsövägen 98 har uppfyllts. Vid studerande av de olika kartorna med den uppmätta Ekvivalenta ljudnivån sträcker sig ljuder till alla fastigheternas östra fasader och deras tomter åt öster precis inom högsta godtagbara värdet. Kan detta åtgärdas på något sätt?

Vid det möte som hölls 230411 (2023-04-17, *kommunens anmärkning*) framkom det mycket tydligt att Öckerö kommun inte verkar tycka det är intressant med sömn för de invånare som arbetar natt. Den nonchalanta kommentar som fälldes att man kan stänga sitt fönster visar tydligt att den talande inte inser vilka ljudnivåer som det kommer att handla om. En märklig inställning då även Öckerö kommun är i behov av nattarbetande personal. En av undertecknande har haft intresse av de sjukskötersketjänst i Öckerö kommun, som med jämna mellanrum utannonserats den senaste tiden. Detta intresse finns dock inte längre då vi inser att Öckerö kommun inte är intresserad av samtliga sina invånares välbefinnande.

Ett större område med aktivitetsplanering som lekpark, utegym etc i samband med det planerade grönområdet är önskvärt. Det skulle gynna barn, ungdomar, motionärer och äldre. Ta bort ett/två byggnader till detta ändamål.

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

Den stora planerade fastigheten som ”Borgen” bygger, JV₁, har en planerad nockhöjd på + 14 m över grundkartans nollplan. Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att ett sadeltak på denna industribyggnad också kan tillåtas. Men, det finns ingen anledning till att lägga stora övernattningslägenheter i västra delen av byggnaden, som då blir 17 m i nockhöjd, på ett övre plan. Det skall ju inte bedrivas något regelbundet uthyrningssystem/övernattningslogi. Det finns gott om bra vandrarhem på Öckerö som kan utnyttjas för detta ändamål.

Det är viktigt att placeringen av den nya elcentralen inte skymmer den norra sikten vid utfarten från industriområdet. Även den södra sikten är viktigt att bevara och därmed hålla efter buskar och andra höga växter vid väggrenen på Hälsövägen.

Eftersom havsutsiktsförhållanden kommer att reduceras avsevärt för kringliggande fastigheter är det av stor vikt att Öckerö kommun håller efter alla grönområden och Hälsövägens väggren. Att hålla dessa fria från hög växtlighet samt hålla efter all Parkslide, då det redan idag finns i området vid Hälsövägens väggren, på båda sidor om vägen.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Länsstyrelsen bedömer att kommunen angett godtagbara skäl för ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. Se länsstyrelsens yttrande ovan.

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* avseende buller.

Avdelningen för strategisk samhällsutveckling arbetar utifrån beslut om planbesked från 2017-06-20 (KS § 157), beslut om planstart från 2019-11-12 (KS § 253) samt beslut om planbesked och ändrat uppdrag från 2022-06-21 (KS § 156). Inom ramen för dessa uppdrag ingår det inte att planera för ett större område med aktivitetsplanering. Däremot ingår det i uppdraget att bevara och till viss del stärka rådande natur- och rekreationsvärden på platsen. Planförslaget möjliggör för detta genom en tillkommande gata, gång- och cykelväg samt naturparkering, vilket ökar tillgången för allmänheten till närliggande natur- och strövområde.

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* avseende föreslagna byggnations högsta tillåtna höjder samt påverkan på havsutsiktsförhållanden.

Se kommunens kommentar till *sakägare 3* avseende risken att det uppförs bevakningslägenheter inom planområdet.

Delar av planområdet regleras som användning **NATUR**. I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Det går dock enligt plan- och bygglagen inte att reglera att en skötselplan följs. Områden utanför planområdet kan inte heller regleras i planarbetet.

Sikten i korsningen Hälsövägen - Långesand har kontrollerats i framtagna trafikutredning. Siktkraven enligt VGU för 50 km/h ger att siktsträckan ska vara minst 110 meter på primärgatan och minst 5 meter på sekundärgatan. Siktkraven enligt VGU uppfylls i korsningen (se bild). Föreslagna transformatorstation är belägen cirka 1 meter lägre än vägens nivå, vilket gör att en lastbil med största sannolikhet kommer att ha ytterligare längre siktsträcka än minimumkravet på sekundärvägen.



Bild: Sikt vid utfart från planområdet vid korsningen Hälsövägen - Långesand.

SAKÄGARE 5 (BOENDE ÖCKERÖ 1:634)

1. Den planerade fastigheten som Borgen bygger, har en planerad nockhöjd på +14 m över grundkartans nollplan. Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att ett sadeltak på denna industribyggnad också kan tillåtas men det finns ingen anledning till att lägga övernattnings-lägenheter i västra delen av byggnaden som då blir 17 m i nockhöjd på ett övre plan. Takhöjd till nock på hela byggnaden får inte överstiga +14 m. Övernattning får planeras på annat sätt.
2. Bullernivån får absolut inte överstiga uppmätta riktvärden.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* och *sakägare 3* avseende föreslagen byggnations höjd. Se kommunens kommentar till *sakägare 1* avseende buller.

SAKÄGARE 6 (BOENDE ÖCKERÖ 1:623)

1. Den planerade fastigheten som Borgen bygger, har en planerad nockhöjd på +14 m över grundkartans nollplan. Denna höjd beror på en travers inne i verkstadslokalen, detta innebär att ett sadeltak på denna industribyggnad också kan tillåtas men det finns ingen anledning till att lägga övernattnings-lägenheter i västra delen av byggnaden som då blir 17 m i nockhöjd på ett övre plan. Takhöjd till nock på hela byggnaden får inte överstiga +14 m. Övernattning får planeras på annat sätt.
2. Bullernivån får absolut inte överstiga uppmätta riktvärden.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* och *sakägare 3* avseende föreslagen byggnations höjd. Se kommunens kommentar till *sakägare 1* avseende buller.

Organisationer, föreningar och stiftelser

BOHUSLÄNS MUSEUM

Synpunkter

Vi hänvisar till vårt yttrande i samband med samrådsremiss 1 från 2020-08-12 med vårt dnr 20/0162. Det nya förslaget har blivit något bättre ur vår synpunkt. Dock tycker vi fortfarande att planen ytterligare skall uppmuntra till större variation för att minska intrycket av industribyggnader uppställda i kolonn vilket man inte förväntar sig i en organiskt framväxt kustbebyggelse. Detta kan uppnås på flera sätt bl.a. olika höjd, volym, färgsättning, placering, vinkling m.m. utan att detta ”inkräftar på de sk siktlinjerna”.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Planområdet ligger i anslutning till ett område på Öckerö som enligt kommunens bedömning inte är typisk för öns äldre bebyggelse, vilket i vissa delar kan sägas vara mer organiskt och spontant framväxt. Närliggande villabebyggelse är tvärtom placerad enligt en mer inrutad och rätlinjig struktur som är typisk för hela den nordöstra delen av Öckerö ö. Den intilliggande industribebyggelsen har en karaktär som är typisk för sådana områden.

Kommunen bedömer att planförslagets struktur anknyter väl till strukturen inom angränsande bostadsområde och till övrig bebyggelse inom det befintliga verksamhetsområdet Långesand.

ÖCKERÖ Ö-RÅD

Styrelsen för Öckerö ö-råd skrev 2020-08-12 i sin inlaga till det som nu betecknas Samråd 1, att ö-rådet är positivt till att mark som redan är ianspråktagen kan användas för etablering av småföretag, vilket torde vara positivt för Öckerös och hela kommunens utveckling.

Ö-rådet såg det som positivt att man i planprocessen hade en ambition att ta hänsyn till att boendefastigheter fick en fri siktlinje mot vattnet.

Avslutningsvis skrevs 2020-08-12: 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 anpassas så att de inte upplevs som högre än den befintliga byggnaden som inhyser Öckerö Rörlägeri.

Nu, snart 3 år senare, står ö-rådet fast vid sina synpunkter från 2020-08-12, men är tämligen förvånat över de vändningar detaljplanearbetet har tagit inför Samråd 2. Att högsta nockhöjd över grundkartans nollplan, havsnivån, för verksamhetsbyggnaderna sänkts till 12 meter ser ö-rådet positivt på. Men det har tillkommit en industri/varvsbyggnad med tillåten nockhöjd på 17 meter så denna byggnad kommer att sticka upp 5 meter över verksamhetsbyggnaderna. Siktlinjerna kommer då att påverkas mer än vad det första planförslaget gjorde.

Av plankartan framgår att industri/varvsbyggnaden kan ha en byggnadsyta av ca 35x63 meter, med gavelsidan mot Hälsövägen, vilket stämmer väl överens med de 2200 kvm bottenplatta som samhällsbyggnadsnämnden redan givit bygglov för, trots att bygglovet strider mot gällande detaljplan, och där denna grund med den nya detaljplanen skall få en byggnad i fyra våningar mot Hälsövägen. En omvänd lov- och planprocess kan tyckas, eftersom PBL i anpassningskravet i 2kap 6§ kräver att bebyggelse planeras för att ge en god helhetsverkan, vilket denna stora byggnad inte ger, varken från land eller sjösidan. Om det i industri/varvsbyggnaden avses att utföras underhåll av marinens fartyg borde det kanske trots allt funderas över om inte just denna verksamhet lämpligare hade en annan lokalisering med hänvisning till PBL 2 kap. 6§ p3, som kräver åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar. Man borde därför hålla fast vid den ursprungliga planen, att skapa lokaler för småföretag i en bebyggelse som ger en god helhetsverkan med omgivande bebyggelse.

▼ KOMMUNENS KOMMENTAR

Se kommunens kommentar till *sakägare 1* och *sakägare 3* avseende föreslagen byggnations höjd och påverkan på siktlinjer.

Kommunen bedömer att föreslagna byggrätter placerats och utformats för att ge en god helhetsverkan i enlighet med anpassningskravet i PBL 2 kap 6 §. Föreslagna volymer utgår ifrån befintlig byggnation inom området i höjd och fotavtryck. Till planförslaget finns ett gestaltungsprogram upprättat i syftet att särskilt beakta områdets läge och garantera en långsiktigt god helhetsupplevelse, samt bidra till ett omsorgsfullt utformat planområde.

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) i Öckerö kommun har 2023-03-14 (MSBN § 23) fattat beslut om bygglov för Öckerö del av Öckerö 1:552, 1:804 och 1:785. MSBN har gjort bedömningen att åtgärden medför avvikelser från gällande detaljplans bestämmelser. Bedömningen är att avvikelserna är för stora för att kunna godtas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b §. Men då åtgärden är av ett nationellt intresse bedöms åtgärden kunna beviljas i enlighet med 9 kap. 31§, punkt 1. Plan- och bygglagen, PBL.

Planförslaget medger en utveckling av industri, varvsverksamhet (**JV**) samt verksamhet utom handel med skrymmande varor (**Z**). Föreslagen industri- och varvsverksamhet placeras inom och i direkt angränsning till befintligt industri- och verksamhetsområde. Kommunen är tätbefolkad och tillgången till exploaterbar mark är begränsad. Långesands industriområde är ett utpräglat industriområde där kommunen ser att en utveckling i enlighet med planförslaget är lämplig. Kommunen har i den kommunövergripande översiktsplanen, *Utblick Öckerö (2018)*, angett att Långesand ska utvecklas med olika typer av verksamheter, av såväl störande som icke störande karaktär.

Företag

ELLEVIO

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i ärendet. Vi lämnade in synpunkter i tidigare samråd. Vi har även haft en dialog om elnätets utveckling med anledning av platsens utveckling.

Planhandlingarna har justerats utefter samrådsyttrande och dialog i ärendet. Vi har inget att erinra mot detaljplanen.

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB

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

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

▼ **KOMMUNENS KOMMENTAR**

Noterat.

Övrigt

Medverkande tjänstepersoner

Rikard Sporre
Planarkitekt, Tyréns AB

Anders Ohlsson
Avdelningschef strategisk samhällsutveckling, Öckerö kommun

Strategisk samhällsutveckling 2023-06-30