



**ÖCKERÖ  
KOMMUN**

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

**GRANSKNINGSHANDLING**



**Detaljplan för Gamla Minnessten  
Öckerö 2:799 och del av 2:620  
Öckerö kommun**

Upprättad: 2022-05-24

Reviderad: 2024-03-15

[www.ockero.se](http://www.ockero.se)

## INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
SYFTE .....	3
SAMRÅD OCH YTTRANDEN .....	3
LISTA MED YTTRANDEN .....	3
SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER .....	4
<b>INKOMNA YTTRANDEN</b>	<b>5</b>
STATLIGA VERK, ÖVRIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG .....	5
SAKÄGARE .....	18
GRANNKOMMUNER .....	24
KOMMUNALA REMISSINSTANSER .....	26
FÖRETAG .....	28
PRIVATPERSONER OCH ÖVRIGA (INGÅR EJ I SAMRÅDSKRETSEN).....	29
EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER .....	33
<b>REVIDERING AV PLANFÖRSLAGET</b>	<b>34</b>
REVIDERING AV PLANKARTAN .....	34
REVIDERING AV PLANBESKRIVNINGEN .....	34
REVIDERING AV UTREDNINGAR .....	35
NYA UTREDNINGAR .....	35
<b>ÖVRIGT</b>	<b>36</b>
SÄNDLISTA.....	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....	36
<b>BILAGOR</b>	<b>37</b>
BILDER .....	37

## INLEDNING

### SYFTE

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva tomtens och markens lämplighet för nya bostäder. Själva planförslaget syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av ett flerbostadshus med cirka 25 lägenheter inom fastigheten Öckerö 2:799. Avsikten är dels att öka utbudet och variationen av bostäder inom kommunen och dels att skapa förutsättningar för bostadsutveckling i ett kollektivnära läge. Vidare ingår det i detaljplanen att värna om befintlig topografi, gröna värden och kulturmiljövärden som är till gagn för närområdet och som berättar om öns historia och utveckling.

Själva planförslaget syftar också till att ange inriktning för arkitekturen, säkerställa god boendemiljö och främja en mobilitetslösning som fokuserar på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Bebyggelsen såväl som anslutande markområden inom planen ska ha god gestaltning av hög kvalitet.

### SAMRÅD OCH YTTRANDEN

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 26:e september – 17:e oktober 2022. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla. Kungörelse om samråd har inte anslagits på kommunens anslagstavla eller annonserats i ortstidningar då planarbetet bedrivs enligt standardförfarande.

16 yttranden har inkommit under samrådstiden.

Samtliga yttranden som inkommit under samrådsperioden redovisas nedan, tillsammans med förslag till bemötande och eventuell åtgärd. Samtliga yttranden finns också att tillgå i sin helhet i Öckerö kommuns diarium (diarienummer KS 2023/110).

Kommunens kommentarer på inkomna yttranden samt eventuella åtgärder är färgmarkerade.

### LISTA MED YTTRANDEN

	INKOMMEN
Ellevio AB	2022-10-12
Statens geotekniska institut	2022-10-12
Bygg- och miljöenheten	2022-10-12
Sakägare 1	2022-10-14
Sakägare 2	2022-10-14
Sakägare 3	2022-10-14

---

Sakägare 4	2022-10-14
Privatperson 1	2022-10-14
Facebookgruppen Samhällsbyggnadsforum Öckerö	2022-10-17
Havs- och vattenmyndigheten	2022-10-17
Trafikverket	2022-10-17
SMHI	2022-10-17
Västtrafik AB	2022-10-17
Länsstyrelsen	2022-10-17
Lantmäteriet	2022-10-17
Göteborgs stad	2022-10-17

## **SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER**

Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen där man befarar att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs och att bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet avseende bergteknik, skyfall, farligt gods och buller. Länsstyrelsen gav även råd kring frågor som avser kulturmiljö, riksintresse, markmiljö och dagvatten. Under samrådet inkom synpunkter från Lantmäteriet avseende behovet av att kontrollmäta fastighetsgränser, behovet av att redovisa hur befintliga planer i området påverkas och behovet av att tydliggöra innehållet i exploateringsavtalet. Under samrådet inkom synpunkter från Trafikverket där man förutsätter att Öckerö kommun tar sitt ansvar och aktivt verkar för ytterligare mobilitetsåtgärder i samband med detaljplanen i enlighet med färdplanen. Under samrådet inkom synpunkter från Havs- och vattenmyndigheten avseende att eventuell påverkan på Öckerö hamn, som är en fiskehamn av riksintresse, ska beaktas.

Under samrådet inkom synpunkter från Göteborgs stad avseende behovet av att tydliggöra hur Öckerö kommun arbetar för att minska trafikbelastningen på väg 155. Under samrådet inkom Bygg- och miljöenheten med synpunkter avseende markföroreningar, buller, dagvatten, arkitektonisk gestaltning, parkering och stenvallen. Under samrådet inkom en sakägare med synpunkter avseende parken, gång- och cykelvägen, föreslagna bebyggelsens arkitektur och höjd samt behovet av skisser i 3D. En annan sakägare inkom med synpunkter avseende bevarande av kulturmiljö, barnperspektivet och möjlighet till lek samt trafiksituationen. En tredje sakägare inkom med synpunkter avseende otydlighet kring höjd och takvinkel på föreslagna bebyggelse samt att förhållandet mellan plankarta och planbeskrivning behöver förtydligas. En fjärde sakägare inkom med synpunkter avseende buller och skuggpåverkan. En privatperson inkom med synpunkter avseende parken och busshållplatsen. Under samrådet inkom synpunkter från Facebookgruppen Samhällsbyggnadsforum Öckerö avseende infrastruktur, parken, gestaltning och utformning.

# INKOMNA YTTRANDEN

## STATLIGA VERK, ÖVRIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG

### 1. LÄNSSTYRELSEN

#### Om planen

Syftet med detaljplanen är att uppföra ett flerbostadshus med ca 25 lägenheter inom fastigheten Öckerö 2:799.

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

#### 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§

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor rörande bergteknik, skyfall, farligt gods, buller och miljökvalitetsnormer vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt och därav behöver justeras och kompletteras med i granskingskedet.

- Miljökvalitetsnormer (MKN vatten) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet avseende bergteknik, skyfall, farligt gods och buller

#### Hälsa och säkerhet

##### *Geoteknik*

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till statens geotekniska instituts yttrande.

Resultaten från utförd geoteknisk undersökning visar att jordlagerföljden består av fyllning underlagrat av sand, underlagrat av lera, som ligger på berg. Jorddjupet är ca 3 till 6 m. Enligt geoteknisk undersökning föreligger inte någon risk för jordskred varken vid befintliga eller blivande förhållanden.



I Bergtekniska undersökning står det att: "bergets sprickiga karaktär gör att det finns risk för blockutfall. Åtgärder kommer med största sannolikhet därför behöva göras för att lossa lösa stenar. Efter genomfört bergschakt, eller andra ingrepp på bergsslänten, ska bergtekniskt sakkunnig bedöma behovet av förstärkande åtgärder". SGI vill gärna betona att akuta risker behöver åtgärdas innan planen antas, alternativt hanteras på ett plantekniskt acceptabelt sätt. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

### *Skyfall*

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn.

Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

### *Buller*

Planområdet ligger nära Norgårdsvägen som är en källa till trafikbuller. Då planområdet ligger inom 10-20 meter från Norgårdsvägen och det råder osäkerhet om ljudnivån från trafikbullret kommer en bullerutredning att tas fram innan granskning.

Utredningen ska fastställa bullernivån och påverkan på planområdet från framförallt Norgårdsvägen. Inom ramen för utredningen ska det också föreslås lämpliga bullerreducerande åtgärder, om sådana krävs för att uppnå riktlinjerna i förordningen. Länsstyrelsen ser fram emot denna utredning men hade varit önskvärt att denna utredning redan fanns i samrådskedet.

### *Farligt gods*

Då avståndet till planområdet från transportled för farligt gods understiger 150 meter ska riskerna utifrån farligt gods-transporter bedömas enligt Länsstyrelsens riskpolicy. Kommunen behöver komplettera underlaget med en beskrivning och bedömning av riskerna utifrån farligt gods. Eventuella skyddsavstånd och åtgärder behöver beskrivas och säkerställas i kommande handlingar.

### *Avloppshantering*

Just nu pågår en prövning i Mark- och miljöödomstolen för Pinans avloppsreningsverk men när ett nytt tillstånd kan finnas på plats är svårt att bedöma. Kommunen kommer ta fram ett PM med en bedömning kring hur föreslagen exploatering rymms inom kapaciteten inför detaljplanens antagande. Länsstyrelsen ser fram emot denna bedömning.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### *Vatten*

I sitt underlag skriver kommunen att recipient för planområdets dagvatten är Öckerö Hamn (Under Dagvatten - förutsättningar s.46) och under stycket Miljö kvalitetsnormer (s.51) skriver kommunen att Göteborgs norra skärgårdskustvatten är planområdets recipient. Båda

dessa benämningar är felaktiga. Korrekt benämning av recipienten är vattenförekomsten Stora Kalvsund vilken omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Recipienten och dess förutsättningar behöver beskrivas i underlaget (planbeskrivningen samt dagvatten-utredningen). Kommunen behöver redogöra för eventuell påverkan på recipienten från planområdet, samt vilka åtgärder man ämnar göra för att undvika att påverka recipienten. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds.

I planbeskrivningen skriver kommunen att ”*planförslaget bedöms sammantaget inte medföra försämringar av vattenkvaliteten i omgivande kustvatten och bedöms därmed inte motverka att miljö kvalitetsnormer (MKN) kan uppnås inom uppsatta tidsramar*”.

Kommunen behöver redogöra för hur man kommer fram till denna bedömning. Då kommunen ännu inte gjort någon dagvattenutredning, eller presenterat några beräkningar på föroreningshalter för planområdet är det svårt att avgöra om det finns risk för påverkan på recipienten från planområdet. Enligt VISS har urban markanvändning inklusive dagvatten en betydande påverkan på vattenförekomsten. Bedömningen baseras på att minst 20 % av delavrinningsområdet täcks av markklasserna ”tät stadsstruktur” och/eller ”handel, industri och militära områden” enligt en analys av marktäckedata. Ämnen som ofta förekommer i höga halter i dagvatten och där dagvatten därmed ensamt eller tillsammans med andra källor kan leda till att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs är främst PAH'er och metaller, som koppar, zink, bly och kadmium. Då kommunen ännu inte gjort någon dagvattenutredning, eller presenterat några beräkningar på föroreningshalter för planområdet är det svårt att avgöra om det finns risk för påverkan på recipienten från planområdet.

## **Råd enligt PBL och MB**

### *Trafikverkets synpunkter*

På grund av rådande trafiksituation på väg 155 har Trafikverket, Öckerö kommun, Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen gemensamt tagit fram en färdplan med innehållande strategier för att hantera trafiksituationen på väg 155 på kort och lång sikt. Trafikverket förutser att Öckerö kommun tar sitt ansvar och aktivt verkar för ytterligare mobilitetsåtgärder i samband med fortsatt arbete med detaljplanen (utöver förtätning och sänkta p-tal) i enighet med färdplanen och i linje med de förslag som lyfts fram detaljplanarbetet och i trafikstrategin.

### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen har ur fornlämnings- och kulturmiljö hänseende inget att erinra mot föreslagen detaljplan då förslaget inte berör några fornlämningar eller andra utpekade kulturmiljö värden. Stenmuren som är belägen inom planområdet har dock ett kulturhistoriskt värde och bör i möjligaste mån bevaras. Detsamma gäller den minnessten som enligt Fornsök ska vara belägen inom grönytan i norra delen av planområdet, L1967:4760. Av planbeskrivningen framgår dock att stenen ska ha flyttats till en plats närmare kyrkan.

### *Riksintresse*

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. I dokumentet ”kustområdet och skärgården i Bohuslän – en värdebeskrivning av ett nationallandskap enligt 4 kap. miljöbalken” står att läsa några hållpunkter inför en exploatering, till exempel att exploatering ska ske i direkt anslutning till samhällen eller annan tätare befintlig bebyggelse och att ny

bebyggelse och nya anläggningar oftast bör vara lågmäld i sitt uttryck och underordna sig i landskapet. Länsstyrelsen ser att den föreslagna exploateringen främst kommer att följa dessa hållpunkter.

#### *Markmiljö*

Markmiljöutredning genomförts och visar att det har påträffats halter av kadmium, zink och PAH-H (Polycykliska aromatiska kolväten) över riktvärdet för känslig markhantering (KM) i en av fem provpunkter. Övriga analysresultat visade på att föroreningsnivåerna inom planområdet är under KM och generellt tyder inget på att det finns större sammanhängande markföroreningar. En fördjupad riskbedömning som undersöker föroreningarnas mer precisa utbredning tas fram innan granskning vilket länsstyrelsen ser fram emot. Utredningen ska avgöra föroreningarnas exakta utbredning, risker som den aktuella föroreningsituationen innebär och eventuella behov av efterbehandlingsåtgärder. Delar av planområdet måste saneras för att planerade bostäder ska kunna uppföras. Därför har detaljplanen försetts med en bestämmelse om att startbesked för byggnation inte får lämnas förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning, detta anser Länsstyrelsen är en förutsättning.

#### *Dagvatten*

I underlaget skriver kommunen att man avser att ta fram en dagvattenutredning till granskningsskedet. Kommunen skriver vidare att dagvatten kommer behöva hanteras inom planområdet och det finns många olika lösningar för att hantera dagvatten, med mer eller mindre tekniska anläggningar involverade.

Kommunen behöver så snart som möjligt ta fram en plan för hur man avser att hantera dagvatten inom planområdet samt beräkna vilken grad av rening som behövs. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen säkerställer att man under exploateringen vidtar lämpliga åtgärder för att uppnå en hållbar dagvattenhantering och att därigenom minska risken att påverka recipientens möjligheter att uppnå MKN. Länsstyrelsen anser vidare att mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan.

#### *Natur*

I naturvärdesinventeringen har parken Gamla Minnessten inventerats och bedöms utgöra naturvärdesobjekt av visst värde med anledning av elva skogsalmar. Gamla Minnessten omfattar två enkelsidiga biotopskyddade alléer av skogsalm varav två träd bedöms vara särskilt skyddsvärda. Dispens för att få utföra arbeten intill biotopskyddad alléer gavs av Länsstyrelsen 8 november 2021. Om de skyddsvärda träden bedöms skadas ytterligare ska en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras till Länsstyrelsen.

På grund av almarnas naturvärde finns det i detaljplanen en egenskapsbestämmelse för allmän plats som beaktar att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Länsstyrelsen ser positivt på de skyddsåtgärder som föreslås för bevarandet av almarna och hänvisar även till det tidigare dispensbeslutet.

Parkytan kommer att korsas av nya gång- och cykelvägar och därmed brytas upp. Träden kommer att stå kvar på samma plats och på kvarvarande grönytor föreslås i planförslagets gestaltungsprinciper att fler växter planteras samt att dessa sköts på ett sätt som tydligare gynnar biologisk mångfald. Länsstyrelsen ser positivt på om fler växter planteras både som kompensation för den grönyta som blir till hårdgjord yta men även för att minska barriäreffekter för växt- och djurarter inom området då området delvis bryts upp.



## Övriga upplysningar

### *Vattenverksamhet*

Vid sprängning och/eller stabiliseringsåtgärder som exempelvis pålning eller vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning.

### *Markavvattning*

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning ska hanteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen.

## Behovsbedömning

Länsstyrelsen har tidigare bedömt att förslaget med nu kända förhållanden inte innebär betydande påverkan på miljön (Länsstyrelsens diarienummer 402-49697-2020), således behövs en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

## **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

### **Geoteknik**

Kommunen har efter samrådet låtit genomföra en Bergteknisk syn PM Bergteknik, ÅF Infrastructure AB 2023-08-28, för att tydliggöra de bergtekniska förhållandena i området. Bergsslänterna har studerats och samtliga bergsslänter i området uppvisar god yt- och storstabilitet och inga stabilitetsproblem har noterats. Det bedöms inte finnas några akuta risker eller föreligga någon risk för ras under byggtiden. Det bedöms inte heller vara nödvändigt med förstärkningsåtgärder i de befintliga bergsskärningarna eller bergsslänterna under byggtiden. Kommunen bedömer utifrån dessa slutsatser att det inte behövs några särskilda åtgärder eller restriktioner som säkerställs i plankartan. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Skyfall**

Kommunen har efter samrådet tagit fram en VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns Sverige AB 2023-10-27. I skyfallsanalysen beskrivs konsekvenserna av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Avrinning från planområdet bidrar både i nuläget och i framtiden till flera

översvämmade områden nedströms. Efter exploateringen ökar flödet något och en liten volym skyfallsvatten, ca 2 m<sup>3</sup>, behöver fördröjas. En sådan fördröjning avses ske i dagvattenanläggningen. För att bidra till en förbättrad skyfallssituation avses svackdiken och lågpunkter anläggas för att skapa ytterligare fördröjning inom planområdet. Framkomligheten till och från planområdet bedöms inte förändras i jämförelse med nuläget. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Buller**

Kommunen har efter samrådet tagit fram en Trafikbullerutredning, Akustikforum AB 2023-08-24. Bedömningen är att föreslagen bebyggelse klarar riktvärdena i gällande Trafikbullerförordning och den ekvivalenta ljudnivån vid fasad underskrider 60 dBA. Några bullerreducerande åtgärder bedöms därmed inte behövas. Bedömningen är också att trafikbuller som avges av trafik till och från planområdet bedöms vara liten i jämförelse med rådande trafik i området. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Farligt gods**

Kommunen har efter samrådet tagit fram en Riskbedömning transport av farligt gods, Norconsult AB 2023-09-13. Bedömningen är att risknivåerna är acceptabla, även om antalet transporter av farligt gods ökar med 25% är risknivån acceptabel. Slutsatsen är att inga skyddsåtgärder krävs då planområdet inte ligger utmed någon rekommenderad transportled för farligt gods och eftersom beräkningarna visar att risknivåerna är på låga nivåer. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Avloppshantering**

Kommunens VA-enhet har efter samrådet tagit fram ett PM Nya anslutningar till Pinans reningsverk, Öckerö kommun 2023-02-21. Kommunens bedömning är att detaljplanen kan antas utan risk för människors hälsa eller att MKN för vatten i Stora Kalvsund inte kan uppnås. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Miljö kvalitetsnormer - Vatten**

Kommunen har efter samrådet tagit fram en VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns Sverige AB 2023-10-27. I utredningen tydliggörs att planområdets recipient är Stora Kalvsund och dess förutsättningar, bland annat avseende ekologisk och kemisk status. Exploateringen förväntas bidra till ökade föroreningar av fosfor och kväve men en minskning av metallföroreningar. De ökade föroreningshalterna och föroreningsmängderna föreslås renas i makadammagasin inom kvartersmark. Enligt föroreningsberäkningar bedöms metallhalter samt fosfor och kväve vara tillräckligt låga för att inte påverka

miljökvalitetsnormer negativt efter exploatering med föreslagen rening. Texten i planbeskrivningen justeras utifrån denna information.

### **Trafikverkets synpunkter**

Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter. Kommunen utgår från strategierna i färdplanen och har en ambition om att arbeta med mobilitetsåtgärder i samband med detaljplanearbeten. Texten i planbeskrivningen kompletteras med information om överrenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040.

### **Kulturmiljö**

Kommunen noterar synpunkterna avseende kulturmiljö.

### **Riksintresse**

Kommunen noterar synpunkterna avseende riksintresse.

### **Markmiljö**

Kommunen har efter samrådet kompletterat PM Markmiljö, geoteknik och bergteknik avseende de delar som omfattar markmiljö, Atkins AB 2021-11-09, Rev. 2023-09-11. Texten och Kartbilagan har uppdaterats med information om föroreningarnas utbredning och vilket område som ska omfattas av en kompletterande provtagning i samband med projektering. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Dagvatten**

Kommunen har efter samrådet tagit fram en VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns Sverige AB 2023-10-27. I dagvattenutredningen finns förslag om dagvattenhantering med ett underjordiskt makadammagasin och det bedöms att det finns tillräckligt med ytor inom kvartersmarken för att anlägga ett sådant. I dagvattenutredningen finns en föroreningsberäkning och det underjordiska makadammagasinets omfattning ska dimensioneras utifrån det och förslagvis placeras under parkeringsplatsen. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

### **Natur**

Kommunen noterar synpunkterna avseende natur.

### **Övriga upplysningar – Vattenverksamhet och markavvattning**

Kommunen noterar synpunkterna avseende vattenverksamhet och markavvattning. Grundvattennivån ligger på ca 1,85 meter under marknivån enligt PM Markmiljö, geoteknik

och bergteknik, Atkins AB 2021-11-09, Rev. 2023-09-11. Föreslagen dagvattenhantering med ett underjordiskt magasin föreslås ligga på en högre nivå ca 1,5 meter under marknivån för att inte grundvatten ska tränga in i det och för att inte orsaka markavvattning.

### **Behovsbedömning**

Kommunen noterar synpunkterna avseende behovsbedömning.

## **2. LANTMÄTERIET**

Delar av planen som bör förbättras

### **KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER**

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägessäkerhet (0,25), men denna lägessäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Öckerö 2:207 är bildad vid en avsöndring (ej lagligen tillkomna gränser), lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer sådana gränser och vid behov kontrollmäta.



### **REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS**

I planbeskrivningen finns på sidan 12 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner

och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

### **LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL**

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att exploatören bland annat ska stå för kostnad av utbyggnad (förutom utbyggnad av allmän platsmark), kostnad för framtagande av detaljplan, bekostar gatuutbyggnad inom kvartersmark, ansöker samt bekostar lantmäteriförrättning

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 områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte 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.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.



**KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Fastighetsgränsen mellan Öckerö 2:799 och Öckerö 2:207 har kontrollmätts efter samrådet och bedöms inte ha några osäkra gränspunkter. Fastighetsgränsen mellan Öckerö 2:556 och Öckerö 2:620 har kontrollmätts efter samrådet och bedöms ha en osäker gränspunkt. Den osäkra gränspunkten är intolkad med 0,1 m noggrannhet och ligger mer än 0,1 m utanför planområdet och bedöms inte omfattas av detaljplanen. Fastighetsgränsen mellan Öckerö 2:620 och Öckerö 2:799 har kontrollmätts efter samrådet och bedöms ha fyra osäkra gränspunkter, två utmed stenvallen i norr och två i anslutning till gatan Skärhamnsås i söder. De två osäkra gränspunkterna i norr är placerade i förhållande till stenvallen som är inmätt med god noggrannhet och användningsgränsen är anpassad utifrån stenvallens placering. De två osäkra gränspunkterna i söder är intolkade med 0,5 m noggrannhet och ligger mer än 0,5 m utanför planområdet och bedöms inte omfattas av detaljplanen. Fastighetsgränserna mellan Öckerö 2:620 och 2:205, 2:208 samt S:92 har kontrollmätts efter samrådet och bedöms ha fem osäkra gränspunkter som ingår i allmän platsmark i gällande detaljplan och avses ingå i allmän platsmark även fortsättningsvis. Planbeskrivningen kompletteras med information om hur gällande detaljplaner inom planområdet påverkas. Planbeskrivningen kompletteras med information om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av detta utifrån att det är kommunalt huvudmannaskap.

**3. TRAFIKVERKET****Ärende**

Se ovan rubricerat ärende.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av ett flerbostadshus med cirka 25 lägenheter inom fastigheten Öckerö 2:799.

**Infrastruktur**

Trafikverket är väghållare för väg 155 som sträcker sig fram till första cirkulationen på Hönö. Del av väg 155 trafikeras via vägfärja mellan Hisingen och Hönö.

**Trafikverkets synpunkter**

På grund av rådande trafiksituation på väg 155 har Trafikverket, Öckerö kommun, Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen gemensamt tagit fram en färdplan med innehållande strategier för att hantera trafiksituationen på väg 155 på kort och lång sikt. Trafikverket förutsätter att Öckerö kommun tar sitt ansvar och aktivt verkar för ytterligare mobilitetsåtgärder i samband med fortsatt arbete med detaljplanen (utöver förtätning och sänkta p-tal) i enighet med färdplanen och i linje med de förslag som lyfts fram detaljplanarbetet och i trafikstrategin.

**KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter. Kommunen utgår från strategierna i färdplanen och har en ambition om att arbeta med mobilitetsåtgärder i samband med detaljplanarbeten. Texten i planbeskrivningen kompletteras med information om överrensommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040.

**4. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT****Yttrande över samrådshandling**

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.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i ett flerbostadshus med cirka 25 lägenheter.

**Underlag**

1. Planbeskrivning – Samrådshandling 2022-05-24
2. Plankarta 2022-05-24
3. Utredningar och bedömningsunderlag

**SGI:s synpunkter**

Resultaten från utförd geoteknisk undersökning [3] visar att jordlagerföljden består av fyllning underlagrat av sand, underlagrat av lera, som ligger på berg. Jorddjupet är ca 3 till 6 m.

Enligt geoteknisk undersökning [3] föreligger inte någon risk för jordskred varken vid befintliga eller blivande förhållanden.

I Bergtekniska undersökning [3] står det att: "bergets sprickiga karaktär gör att det finns risk för blockutfall. Åtgärder kommer med största sannolikhet därför behöva göras för att lossa lösa stenar. Efter genomfört bergschakt, eller andra ingrepp på bergsslänten, ska bergtekniskt sakkunnig bedöma behovet av förstärkande åtgärder". SGI vill gärna betona att akuta risker behöver åtgärdas innan planen antas, alternativt hanteras på ett plantekniskt acceptabelt sätt.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

**KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Kommunen har efter samrådet låtit genomföra Bergteknisk syn PM Bergteknik, ÅF Infrastructure AB 2023-08-28, för att tydliggöra de bergtekniska förhållandena i området. Bergsslänterna har studerats och samtliga bergsslänter i området uppvisar god yt- och storstabilitet och inga stabilitetsproblem har noterats. Det bedöms inte föreligga någon risk för ras under byggtiden. Det bedöms inte heller vara nödvändigt med förstärkningsåtgärder i de befintliga bergsskärningarna eller bergsslänterna under byggtiden. Kommunen bedömer utifrån dessa slutsatser att det inte behövs några särskilda åtgärder eller restriktioner som säkerställs i plankartan. Texten i planbeskrivningen uppdateras utifrån denna information.

**5. SMHI**

SMHI har tagit del av rubricerad remiss och har följande synpunkter. Yttrandet avgränsas till SMHI:s kompetensområden meteorologi.

**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 att i Sverige bli värre eller vanligare än vad de historiskt har varit.

Havsnivån stiger men landhöjningen kompenserar till viss del den stigande nivån, mer i norra Sverige än i södra, se

<https://www.smhi.se/klimat/stigande-havsnivaer/oversikt-stigande-havsnivaer-1.166469>

<https://www.smhi.se/klimat/stigande-havsnivaer/bakgrund-ti11-planering-for-stigande-havsnivaer-1.165534>

Vi hänvisar också till SMHI:s fördjupade klimatscenariotjänster

<https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/fordjupade-klimatscenarier>

För historiska och framtida skyfall hänvisas till denna länk:

<https://www.smhi.se/kunskapsbanken/meteorologi/statistik-for-extrem-korttidsnederbord-1.159736>

Ytterligare information om framtida klimat finns på SMHI:s hemsida:

<https://www.smhi.se/klimat>.

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 klimatanpassningsområdet. Centrumet fungerar som en nod för kunskap om klimatanpassning och driver bland annat Klimatanpassningsportalen,

[www.klimatanpassning.se](http://www.klimatanpassning.se)

**KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Kommunen noterar SMHI:s synpunkter.

**6. HAVS- OCH VATTENMYNDIGHETEN****Sammanfattning**

Öckerö hamn är utpekad av Havs- och vattenmyndigheten som en fiskehamn av riksintresse för yrkesfisket. Enligt 3 kap 5 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för yrkesfisket skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som påtagligt kan försvåra yrkesfiskets bedrivande.

Havs- och vattenmyndigheten anser att det är viktigt att planförslaget utformas så att infrastruktur och logistik kopplat till hamnen inte hindras. Bostäder bör inte uppföras så nära fiskehamnen att framtida bostadsinnehavare kan störas av verksamheten i hamnen så att det blir konsekvenser för verksamhetens bedrivande i hamnen och yrkesfisket. Havs- och vattenmyndigheten har tidigare yttrat sig gällande bostadsbebyggelse och yrkesfiskehamnar och har då utgått från att det behövs avstånd mellan bostadsbebyggelse och (aktiva) yrkesfiskehamnar för att säkerställa att störning undviks. Havs- och vattenmyndigheten hänvisar till tidigare yttranden gällande bostadsbebyggelse och yrkesfiskehamnar för ytterligare detaljer, se bilagor. Planförslaget behöver säkerställa att avståndet eller andra åtgärder är tillräckliga för att yrkesfiskets bedrivande inte påtagligt ska försvåras.

**Havs- och vattenmyndighetens inställning**

Havs- och vattenmyndigheten arbetar för närvarande med att se över hamnar av riksintresse för yrkesfisket. Havs- och vattenmyndighetens inställning är att Öckerö hamn fortsatt är av betydelse för yrkesfisket och att nuvarande riksintresseanspråk ska hävdas i avvaktan på att översynen av de hamnar av riksintresse för yrkesfisket som pekades ut 2006 är klar och har reviderats i sin helhet. Att hamnarna på Öckerö fortsatt är mycket viktiga fiskehamnar stöds av att det fortsatt landas fisk till ett stort ekonomiskt värde och är av vikt som hemmahamnar. För år 2021 visar statistiken på att det landades fisk och skaldjur i Öckerö hamn till ett sammanlagt värde av närmare 21,6 miljoner kr. För åren 2017–2021 ingick Öckerö hamn bland de 15 viktigaste landningshamnarna i Sverige sett till landat värde. Landad kvantitet har under åren 2017–2020 legat på mellan 276 400 ton och 276 700 ton, enligt statistiken. Vi har dock noterat en nedgång i landningar för 2021. De arter som framförallt landas i Öckerö hamn är havskräfta, torsk och gråsej. Under åren 2017–2021 hade 7–8 fartyg uppgett att de har Öckerö hamn som sin hemmahamn. Det kan också vara så att merparten av den fisk och skaldjur som uppges ha landats i Öckerö hamn egentligen har landats på Björnhuvudet beroende på redovisningen av statistiken.

I planbeskrivningen för Gamla Minnessten anges att planförslaget inte bedöms påverka något riksintresse. Det saknas dock underlag i handlingarna om befintligt riksintresseanspråk för yrkesfiske och resonemang om den eventuella påverkan.

Havs- och vattenmyndigheten anser att detaljplanen behöver tillgodose att befintlig verksamhet i fiskehamnen inte inskränks, varken nu eller i framtiden. Infrastruktur och logistik

kopplat till hamnen får inte hindras. Bostäder bör inte uppföras så nära fiskehamnen att framtida bostadsinnehavare kan störas av verksamheten i hamnen så att det blir konsekvenser för verksamhetens bedrivande i hamnen och yrkesfisket. Havs- och vattenmyndigheten har tidigare yttrat sig gällande bostadsbebyggelse och yrkesfiskehamnar och har då utgått från att det behövs avstånd mellan bostadsbebyggelse och (aktiva) yrkesfiskehamnar för att säkerställa att störning undviks.

HaV har tidigare yttrat sig över detaljplan för Gamla Ankaret 2022-09-05. I sammanhanget kan framhållas att även kumulativ påverkan på riksintresset ska beaktas.

### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Kommunen bedömer att planförslaget och tillkommande bostäder inte påtagligt försvårar yrkesfiskets bedrivande då planområdet är beläget ca 300 meter från Öckerö hamn. Dessutom ligger ett större antal bostäder mellan planområdet och Öckerö hamn. Bullernivåerna på Norgårdsvägen överskrider inte riktvärdena i gällande förordning och ny bostadsbebyggelse inom planområdet kan uppföras utan restriktioner. Tillkommande trafik från planområdet är relativt liten i förhållande till den totala andelen trafik på Norgårdsvägen. Ny bostadsbebyggelse kan även uppföras utan att det krävs några skyddsåtgärder avseende farligt gods. Inte heller Länsstyrelsen befarar att riksintresset kommer att skadas påtagligt av ett genomförande av detaljplanen. Sammantaget är kommunens bedömning att riksintresset inte skadas påtagligt av ett genomförande av planförslaget.

## **SAKÄGARE**

### **7. SAKÄGARE 1**

Först vill jag tacka för den genomtänkta placeringen av husets läge och buffertzonen med grönt mot vår tomt. Jag är glad över att ni önskar ha kvar berget på tomten. Jag tycker också att det är bra att ni tagit beslutet att behålla muren, den har absolut ett historiskt värde för oss infödda öbor.

Ang. vad som skrivs om att ytorna i gamla parken inte i dagsläget används av barn vill jag hävda att det beror på att det är så kommunen bäddat för att det skulle bli. Man plockade bort gungorna, man lät sandlådan växa igen, man klippte inte gräset på en hel sommar, man sågade ner hela syrenhäcken, lagade inte bänkarna som var trasiga och slog sönder fotbollsmålen som barn satt på gräsplätten. Man har helt klart sänt ut signalen att man inte vill att någon ska vistas i området. Trots allt detta ser jag ändå att både barn och vuxna vistas på gräsplätten, det satt en gammal man på ena bänken timmarna innan bänkarna togs bort för några veckor sedan.

Ang. gång-&cykelbanan längs muren är det viktigt att behålla ett "stopp" så att det inte



blir ett stråk för alla kommunens mopeder.

Man skriver i planbeskrivningen att man vill värna om kulturmiljövärden som är till gagn för närområdet. Man skriver också att planförslaget syftar till att ange inriktning för arkitekturen. I närområdet ligger många av öns äldre hus, det är alltså önskvärt att man tar hänsyn till det och bygger ett hus så att både höjd och arkitektur smälter in i den befintliga bebyggelsen.

I planbeskrivningen läser jag också "Höjd: Bostadsbyggnad föreslås bestå av en huskropp och därför ha en nockhöjd." Det verkar som att själva nockhöjden har fallit bort. Det är ju fakta som man behöver ha i ett sånt här läge. Men, som sagt, nockhöjden bör vara i höjd med den tidigare byggnaden (skolan) för att smälta in på ett fint sätt. Jag läser i planbeskrivningen att huset ska ha tre till fyra våningar och inhysa upp till 25 lägenheter. Här önskas mer info och en 2D/3Dskiss på hur det skulle kunna komma att se ut.

Tack för ordet. Med en önskan om att ni beaktar dessa tankar

#### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUKTERNA:**

Parkytan avses även fortsättningsvis vara kvar och det finns möjligheter att utveckla parken i framtiden. Det avses även fortsättningsvis finnas ett "stopp" på gång- och cykelvägen, ett sådant "stopp" går dock inte att reglera i en detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras med information om nockhöjd. Planbeskrivningen kompletteras med bilder i 3D.

#### **8. SAKÄGARE 2**

Jag har tagit del av samråds missivet och har följande synpunkter på förslaget om detaljplaneändringen:

I stora drag tycker jag tycker jag att underlaget ser bra ut, utformningen av parkmiljön och placeringen av byggnaderna samt parkeringsplats.

Men jag har följande synpunkter om vissa detaljer och uppgifter. Vilka jag ämnar punkta ner nedan och sedan behandla punkt för punkt

- Bevarande av kulturmiljö.  
*Byggnaders utformning, höjd och materia/val*
- Barnperspektivet och möjlighet för lek  
*Parklek och säkerhet*
- Trafiksituation  
*Busshållplats, gång- och cykelbanor.*

**Bevarande av kulturmiljö** *Byggnaders utformning, höjd och materia/val*

Minnestensskolan som byggnaden hette, som nu är riven, ingick i "KULTURMILJÖ-PROGRAM FÖR ÖCKERÖ KOMMUN ANTAGANDEHANDLING MARS 2012"

Den var upptagen i listan över byggnader som var bevarandevärda. Byggnaden var innan den revs Öckerös äldsta skolbyggnad som i hundra år fungerat som skola. Att man genom missskötsel tillslut fann att byggnaden var i så dåligt skick så att den var tvungen att rivas, kan bara beklagas.

Byggnaden som i och för sig var tillbyggd och inte hade sin ursprungliga form gav ändå området en karaktär som stämmer överens med den skärgårdsmiljö som även inkringliggande byggnader ger området. Flera av husen, även det min familj bor i, i anslutning till minnestenstomten är från samma tid och är byggda med träfasader och tegeltak.

Till mina synpunkter:

Jag tycker att det är av yttersta vikt att byggnaderna inte avviker i för stor grad till varken utformning, dimensioner eller materialval från den ursprungliga skolbyggnaden. Byggnaderna får inte avsevärt avvika från övrig bebyggelse i fråga om storlek och höjd. Byggnaderna ska i och med detta "smälta" in i övrig bebyggelse. Därför bör den kläs med träfasad och tegelfärgat tak. I den tidigare detaljplanen angavs en maxhöjd på 10,5. I förslaget ligger en maxhöjd på 22 meter, över den dubbla höjden från den tidigare detaljplanen! Detta anser jag inte vara rimligt om man vill bevara karaktären på området och hänvisar till att genast ändra detta med att stämma överens mer med de ursprungliga förutsättningarna för den tidigare skolbyggnaden.

Jag är inte emot samhällsutveckling men menar att denna ska göras med varsamhet och med hänsyn tagen till befintlig miljö. En rimlig höjd skulle, i min mening, kunna vara 10,5 meter till nockhöjd från nollplan motsvarande 3 våningar.

### **Barnperspektivet och möjlighet för lek** *Parklek och säkerhet*

I Planbeskrivningen menas att barnperspektivet har beaktats och att man konstaterat att parken och området inte använts för barns lek. Detta är direkt felaktigt då våra egna barn och våra grannars barn utnyttjat området för lek och rekreation. Här har spelats fotboll och basket, cyklats, gungats, lekts kurragömma. Att området nu tillsynes är dött beror på rivningen av den gamla skolan där det fanns en fotbollsplan på den nuvarande parkeringen och gungor, lekställningar och sandlådor i parken framför. Även i detta fall har det varit en direkt missskötsel av området där man med jämna mellanrum inte klippt gräset och att man monterat ner lekställningar och nu till sist staket som i viss mån skyddar barnen.

Till mina synpunkter:

Jag tycker att utformningen av parkområdet ska beakta barns lek både med avseende på faciliteter samt säkerhet. Därför ser jag med viss skepsis på ytan som inskränks av cykelbanor och busshållplats. Jag vill se en levande parkmiljö där både barn och vuxna kan finna rekreation för lek i området på ett säkert sätt! Jag vill att det på ett tydligare sätt ska framgå hur parkmiljön kan utformas för att främja ovanstående!

### **Trafiksituation** *Busshållplats, gång- och cykelbanor.*

Kommunen har tidigare haft tankar på att göra ett busstorg på/vid parken. Detta ställde vi oss som grannar direkt emot av anledningar som bl.a. nämns i ovanstående om barnperspektivet. Norgårdsvägen är en viktig trafikled med tanke på kommunikationer inte bara för busstrafik utan också för transporter till och från avfallsanläggningen vid Kärrsvik. Den utgör också en viktig led i att låta utryckningsfordon transportera sig snabbt till områden som är anslutna till vägen. Här finns en mängd trafikslag som ska sammas om utrymmet, cyklar, mopeder, bilar, bussar, lastbilar m.m. Korsningen Sörgårdsvägen och Norgårdsvägen utgör dessutom ett nav i skolvägar för barn.

Nu har man rivit staketet runt parken men lämnat kvar några delar som utgör en "chikan" eller om man så vill ett stopp för moped och biltrafik längs med väg som går parallellt med muren vid den gamla Minnesstensskolan.

Till mina synpunkter:

Vad jag förstår vill man utforma busshållplatsen som ett "timglas". Detta medför en högre säkerhet men också en försvarande situation i korsningen Sörgårdsvägen och Norgårdsvägen. Det kan komma uppstå köbildning i olika riktningar som i sin tur kan skapa en mer komplicerad situation för alla ovan nämnda trafikslag och trafikanter.

Busshållplatsen och dess utformning inskränker dessutom på parkmiljön på ett negativt sätt med tanke på ovanstående punkt om barns lek.

Jag har också en farhåga kopplat till hur man tänker sig skapa samma hämmande effekt för bilar och mopeder, som nämnts tidigare, längs gång- och cykelbanan som går längs med muren på Gamla Minnesstensskolan. Jag är rädd för att mopeder och bilar genar längs med denna gång- och cykelbana. Därför vill jag att utformningen av hinder för dessa trafikslag behålls på samma plats och sätt som idag.

## **Summering**

Slutligen, så har planarbetet till synes gjorts på ett gediget sätt och de förslag och tankar man har är i de allra flesta fall mycket bra.

Jag vill dock be samhällsbyggnadsförvaltningen att beakta mina synpunkter, om kulturmiljö (Byggnaders utformning, ytbeklädnader och dimensioner, Höjd!), barnperspektivet (barns möjlighet till lek i säker och kreativ miljö) samt trafiksituationen i området, och ändra förutsättningarna föreslagen detaljplan enligt mina synpunkter.

Jag förväntar mig ett skriftligt svar på mina synpunkter.

Jag fortsätter gärna dialogen om områdets utveckling och praktiska utformning med berörda parter.

## **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

### **Bevarande av kulturmiljö**

Byggrätten för ny bostadsbebyggelse omfattar en största byggnadsarea om 390 m<sup>2</sup> vilket är knappt 20% av fastighetens area och det bedöms vara rimligt i förhållande till att det även ska finnas utrymme för parkeringsytor, dagvattenhantering och utemiljöer för de boende. En

byggrätt om ca 20% av fastighetsarean bedöms även vara rimlig sett till hur förhållandet ser ut inom de närliggande fastigheterna. Bebyggelsen föreslås uppföras med ett sadeltak vilket de flesta byggnader i närområdet har. Det bedöms dock finnas en variation vad gäller både fasadmaterial och takmaterial. I gällande detaljplan är bebyggelsens höjd reglerad med byggnadshöjd vilket skiljer sig mot nockhöjd som bebyggelsens höjd föreslås regleras med i planförslaget. I planförslaget avses bebyggelsen vara möjlig att uppföra i tre våningar med ett sadeltak med en eventuell takvåning utöver de tre våningarna.

### **Barnperspektivet och möjlighet för lek**

Busshållplats med anslutande gång- och cykelvägar bedöms vara viktiga för att möjliggöra ett ökat kollektivt resande. Gång- och cykelvägarnas exakta placering inom parkytan är inte reglerade i detaljplanen utan det finns möjlighet till viss flexibilitet avseende hur parkytan ska utformas och vilken funktion den ska ha.

### **Trafiksituation, Busshållplats, gång- och cykelbanor**

Busshållplatsen bedöms inte bidra till att det blir någon större problematik avseende köbildning eller någon alltför komplicerad trafiksituation. Det avses även fortsättningsvis finnas någon form av hinder längs med gång- och cykelvägen utmed muren så att bilar inte ska använda den för genomfart.

## **9. SAKÄGARE 3**

Vi anser att planförslaget är alltför otydligt och vagt formulerat. Framför allt när det gäller hur hög fastigheten kommer att bli, men också takvinkel på huset

Vidare är planförslaget till vissa delar helt felaktigt när det kommer till plankarta över området. (Öckerö 2:640 och Öckerö 2:641)

Olika uppgifter i planbeskrivning gör att det inte går att få en klar uppfattning.

Det är av avgörande betydelse när det kommer till höjden och vi motsätter oss någon form av byggnation över 3 våningar.

### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

I plankartan regleras både nockhöjd och takvinkel. Fastigheterna Öckerö 2:640 och Öckerö 2:641 ingår inte i planförslaget och dessa fastigheter regleras därmed inte i plankartan. I

planförslaget avses bebyggelsen vara möjlig att uppföra i tre våningar med ett sadeltak med en eventuell takvåning utöver de tre våningarna.

#### **10. SAKÄGARE 4**

Som ägare av fastighet som angränsar planområdet skulle vi vilja lämna några synpunkter. Redan idag upplever vi att bullernivån är hög från angränsande parkering samt väg. Vi vill ställa oss bakom bedömningen kommunen gör att miljö kvalitetsnormen buller kan komma att överskridas samt att man från kommunens sida säkerställer att detta hanteras i planarbetet. Vi har nu bott i fastigheten i 15 år och upplever en ökning över tid i bullernivå framför allt relaterat till ökad bebyggelse. Planändringen kommer även den att medföra betydande svårigheter att ta sig in och ut ur vår tomt på Skärhamnsås, en väg som redan idag inte medger möten. Där vi ser att miljöstationens placering, utfart från parkering och ökad trafik gör det svårare.

Vidare ser vi att höjden på huset samt placering kommer att medföra att vår fastighet skuggas. Framför allt är det eftermiddagssolen som vi annars inte har mycket av på vår tomt.

Både buller och skugga medför i vårt tycke betydande påverkan på hälsa och välmående. Vi är därför tacksamma om detta kan beaktas med åtgärder i planförslaget.

#### ***KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:***

Kommunen har efter samrådet tagit fram en Trafikbullerutredning, Akustikforum AB 2023-08-24. Bedömningen är att föreslagen bebyggelse klarar riktvärdena i gällande Trafikbullerförordning och den ekvivalenta ljudnivån vid fasad underskrider 60 dBA. Några bullerreducerande åtgärder bedöms därmed inte behövas. Bedömningen är också att trafikbuller som avges av trafik till och från planområdet bedöms vara liten i jämförelse med rådande trafik i området. Det sker en viss ökning av trafik till och från planområdet till följd av att ny bostadsbebyggelse föreslås, dock bedöms det inte vara en så stor ökning att det medför betydande svårigheter för närboende att ta sig in och ut från sina fastigheter. Gatan Skärhamnsås avses även fortsättningsvis ha den stäckning som den har i nuläget. Kommunen har efter samrådet tagit fram en Skuggstudie, Öckerö kommun 2024-02-20 och bedömningen är att den skuggpåverkan som uppstår till följd av ny bostadsbebyggelse anses vara godtagbar för fastigheter som ligger i de centrala delarna av en tätort.



---

## GRANKOMMUNER

### 11. GÖTEBORGS STAD

#### Ärendet

Göteborgs Stad har givits möjlighet att yttra sig över samrådshandling för rubricerad detaljplan. Planområdet ligger på den södra delen av ön Öckerö. Syftet med detaljplanen är att ändra allmänt ändamål till bostadsändamål och därmed möjliggöra för ett nytt bostadsområde med cirka 25 lägenheter.

Stadsbyggnadskontoret svarar för Göteborgs Stad i det aktuella ärendet och översänder sitt svar direkt till Öckerö kommun.

#### Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret noterar att Öckerö kommun har flera pågående detaljplaner med bostadsinnehåll från 10 till 300 bostäder vardera. Tillkommande bostadsbebyggelse inom Öckerö kommun leder som känt till en ökad trafikbelastning på väg 155. Denna väg är redan idag hårt belastad. Staden yttrande sig senast i september över förslag till detaljplan på Öckerö för ca 80 bostäder.

Med anledning av trafikläget på väg 155 mellan Gossbydal och L Varholmen är hållningen från stadsbyggnadskontoret restriktiv när det gäller att starta nya detaljplaner för bostäder eller bevilja bostäder genom förhandsbesked eller bygglov utomplans. Undantaget är en sedan tidigare påbörjad detaljplan vid Majvik för ca 30-35 bostäder, men i övrigt är allt planarbete avbrutet eller pausat tills vidare i det aktuella snittet. Stadens tolkning av överenskommelsen är att det ska råda en restriktivitet för tillkommande bostadsbebyggelse i båda kommunerna om det påverkar det kritiska snittet av väg 155 till dess att man ser att resandeutvecklingen med bil går åt rätt håll, och trafiktrycket minskar.

Göteborgs Stad, Öckerö kommun, Trafikverket och Västra Götalandsregionen har tecknat en överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040. Överenskommelsen gör gällande att parterna är överens om att genom en stegvis utveckling och utbyggnad kunna skapa en långsiktigt hållbar tillgänglighet i stråket längs väg 155. Parterna är även överens om att genomföra en kraftfull satsning på åtgärder för att, inom ramen för befintligt transportsystem möjliggöra en tydlig och bestående omställning till mer hållbara resvanor.

Stadsbyggnadskontoret kan av samrådshandlingarna inte utläsa vilka åtgärder som har gjorts för att trafiken på väg 155 inte ska öka. Planbeskrivningen innehåller exempel på mobilitetsåtgärder för att minska detaljplanens påverkan på väg 155, utifrån en trafikutredning. Av planbeskrivningen framgår bedömningen att påverkan på väg 155 endast blir marginell. Då väg 155 redan är hårt belastad är även en ”marginell försämring” viktig att beakta. Med tanke på att det pågår arbete med flera detaljplaner med bostadsinnehåll ser Göteborgs Stad det som nödvändigt att vi skapar en gemensam överblick över hur Öckerö kommuns totala bebyggelseplanering påverkar trafiken på väg 155 och att bedömningarna inte bara görs i varje enskild detaljplan som nu verkar vara fallet.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att samrådsunderlaget inte i tillräcklig utsträckning beskriver hur planen bidrar till överenskommelsens ambition om att inte försämra trafiksituationen på väg 155. Beslutsunderlaget behöver kompletteras med tydligare åtgärder och en beskrivning av planens effekter på det samlade arbetet med att inte öka trafikrörelserna med bil. Först därefter kan staden eventuellt tillstyrka planen. I enlighet med överenskommelsen önskar staden ha en fortsatt dialog kring det gemensamma intresset att hantera trafiken på väg 155 inför beslut om trafikpåverkande åtgärder.

#### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Öckerö kommun noterar de övergripande åtgärder Göteborgs stad har genomfört avseende att inga nya detaljplaner för bostäder startas upp och att varken förhandsbesked eller bygglov medges utomplans. Detaljplanen för gamla Minnessten är i likhet med detaljplanen för Majvik i Göteborgs stad också påbörjad innan överenskommelsen om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040 ingicks. Kommunen tillämpar ett reducerat parkeringstal, 0,7 parkeringsplatser/lägenhet istället för 1,2 parkeringsplatser/lägenhet i detaljplanen för gamla Minnessten. Detta bedöms bidra till färre bilar och en minskad trafikbelastning på väg 155 samtidigt som det bedöms leda till ökad efterfrågan av mobilitetsåtgärder. Kommunen har även en ambition om att det genomförs mobilitetsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med information om: Överenskommelse om färdplan för förbättrade hållbara förbindelser Öckerö-Göteborg bortom 2040.

Planområdet utgör idag en kommunal parkeringsplats. Parkeringsplatserna för bil som tillförs planen motsvarar ungefär det antal parkeringsplatser som försvinner när marken exploateras för bostäder. På det sättet blir det ett nollsummespel gällande parkeringsplatser samtidigt som det tillskapas fler bostäder. Dessutom tillförs cykelparkeringar och ett för de nya bostäderna mycket fördelaktigt nytt läge för busshållplatsen, 30 meter från husets entré. I närtid byggs det angränsande Öckerö nya centrum ut med ett större tillskott av service vilket ytterligare dämpar efterfrågan på transport med bil. Utöver dessa "morötter" pågår införande av högre avgifter för boendeparkering hos det kommunala bostadsbolaget och kommunen planerar för införande av avgiftsbelagd parkering inom hela kommunen. Detta är nödvändiga steg för att jämna ut obalansen mellan trafikslagets konkurrenskraft.

Tack vare att kommunen planerar för flera tillskott av flerbostadshus i ett centrumnära kluster skapas en god spiral där underlaget för kollektivtrafiken ökar och främjar en bättre kollektivtrafikservice för ännu fler. Detsamma gäller förstås samhällsservice och kommersiell service. Som ringar på vattnet kan bilinnehavet bland den kringliggande småhusbebyggelsen minska när alternativen till biltransport blir fler och bättre. Men för detta behövs en kritisk massa, varför Öckerö kommun inte ser den pågående detaljplaneringen för flerbostadshus

som ett problem för trafikutvecklingen på väg 155 utan snarare som en viktig del av lösningen.

En förutsättning för Öckerö kommun att kunna göra kraftfulla satsningar för hållbart resande, i enlighet med överenskommelsens första punkt, är att jobba med utveckling som innebär förtätning för att Öckerös bebyggelsestruktur ska bli mer transportsnål. Genom detta ökar effekten av åtgärder för hållbart resande. Vad som leder till ökad trafikbelastning på berörd del av väg 155 är inte helt klart. Trafiken har ökat mer än befolkningsökningen historiskt. Det är alltså inte enbart tillkommande bostadsbebyggelse som styr detta.

Arbetet med tillämpning av överenskommelsen sker i en arbetsgrupp där alla parter är representerade, utöver Öckerö kommun och Göteborgs stad även Trafikverket och Västra Götalandsregionen, där Västtrafik ingår. Tolkning av överenskommelsen bör diskuteras i denna grupp. Den i yttrandet angivna tolkningen att kommunerna skulle hantera tillkommande bebyggelse med påverkan på vägavsnittet på samma sätt delas inte av Öckerö kommun, av det enkla skälet att inte Göteborgs stad påverkas som helhet av detta såsom Öckerö kommun gör. Vi finner heller inget stöd i överenskommelsen för denna tolkning.

Arbetet med att skapa en gemensam överblick över båda kommunernas bebyggelseutveckling och potentiella påverkan på trafiken på väg 155 är påbörjat och hålls samman genom den uppstartade samverkan som ovan nämnda arbetsgrupp utgör. I bedömningarna bör inte bara planerad bebyggelse vägas in utan även annat utvecklingsarbete som påverkar mobilitet och tillgänglighet, det som överenskommelsen syftar till med formuleringen om en kraftfull satsning på åtgärder för en omställning till mer hållbara resvanor. I detta arbete har alla fyra parter betydande roller och inte minst Västtrafik har ett uppdrag med stor potential att i symbios med kommunernas bebyggelseutveckling bidra till målet med överenskommelsen.

## **KOMMUNALA REMISSINSTANSER**

### **12. MILJÖ- OCH BYGGENHETEN**

Det har förts en löpande dialog under planarbetet med Byggenheten och Miljöenheten i deras respektive berörda frågor. Under avstämning i samband med att detaljplanen gick ut på samråd togs följande punkter upp som ska beaktas och övervakas i planens fortsatta process:

- Markföreningar (antagligen en mindre avgränsad markförening som troligtvis inte kräver fördjupad mark- och miljöundersökning, utan denna kan göras i samband med marklov eller bygglov).

- Buller (kan förekomma ökat buller från Norgårdsvägen, men bostadshuset har en tystare sida mot bergsväggen där även den gemensamma uteplatsen är placerad. Detta gör att bullerfrågan beaktas i detta skede av planprocessen.
- Dagvatten (genom att bergväggen tas bort kommer dagvatten att ändras i hur det rinner och hur mycket, de omgivande ytorna behöver kunna ta emot den mängd dagvatten som kan uppstå).
- Arkitektonisk gestaltning
- Parkering
- Stenmuren i fastighetsgräns

Sammanfattningsvis anser Byggenheten och Miljöenheten att deras frågor har beaktats i planarbetet och att fortsatt dialog ska hållas kring de punkter som kom upp under avstämningsmötet.

#### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Efter samrådet har PM Markmiljö, geoteknik och bergteknik, Atkins AB 2021-11-09, Rev. 2023-09-11 avseende de delar som omfattar markmiljö kompletterats. Texten och Kartbilagan har uppdaterats med information om föroreningarnas utbredning och vilket område som ska omfattas av en kompletterande provtagning i samband med projektering.

Efter samrådet har en Trafikbullerutredning, Akustikforum AB 2023-08-24 tagits fram. Bedömningen är att föreslagen bebyggelse klarar riktvärdena i gällande Trafikbullerförordning och den ekvivalenta ljudnivån vid fasad underskrider 60 dBA. Några bullerreducerande åtgärder bedöms därmed inte behövas. Bedömningen är också att trafikbuller som avges av trafik till och från planområdet bedöms vara liten i jämförelse med rådande trafik i området.

Gällande dagvatten avses större delen av berget bevaras. En VA- dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns Sverige AB 2023-10-27 har tagits fram efter samrådet med förslag till lämplig dagvattenhantering och förslag till hur påverkan på omgivande ytor kan begränsas.

När det gäller arkitektonisk gestaltning har plankartan försetts med planbestämmelser som avser bebyggelsens utformning.

När det gäller parkering avses behovet tillgodoses i östra delen av planområdet. Parkeringstalet för detaljplanen föreslås reduceras och vara lägre än gällande parkeringsnorm i Öckerö kommun, 0,7 parkeringsplatser/lägenhet istället för 1,2 parkeringsplatser/lägenhet. Större delen av stenmuren avses bevaras vilket säkerställs med planbestämmelse.

## FÖRETAG

### 13. ELLEVIO AB

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet. Vi har en servisleddning inom planområdet.

För att förse ny bebyggelse med el kommer nya ledningar att anläggas inom allmän plats för gata eller park. Vi förutsätter att samförläggning kan ske i samband med anläggande av den allmänna platsen.

Våra befintliga ledningar kan beställas i digitalt format via ledningskollen.se. Eventuell flytt av ledningar initieras och bekostas av exploitören.

#### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Kommunen noterar Ellevios synpunkter.

### 14. VÄSTTRAFIK AB

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda förslag till detaljplan.

Vi ser positivt på en förtätning i ett kollektivnära läge.

Lokaliseringen är god utifrån ett kollektivtrafikperspektiv, eftersom närmsta hållplats, Solhöjden, nås inom 50 meter och resterande närliggande hållplatser inom 400 meter. Ser även positivt på avståndet mellan det tilltänkta busshållplatsläget och planområdet på 30 meter. Mobilitetsåtgärder såsom lägre parkeringstal och möjlighet för säker cykelparkering främjar kommunens trafikstrategi som ställer krav på en minskning av biltrafiken.

Betydelsefullt att säkerställa trygga och attraktiva gång- och cykelstråk till och från målpunkter så som busshållplats och service. Det nära avståndet till viktiga servicefunktioner inom gång- och cykelavstånd ger förutsättningar för en ökad andel cykel- och gångtrafikanter, samt skäl för hållbara transportval inom korta sträckor. Vi noterar ett säkerställande av cykelparkering i anslutning till fastighet. Även cykelställ vid hållplats bör beaktas för att göra hela resan genomförbar.

Västtrafik har haft en kontakt med planhandläggaren angående Öckerö hamn, läge C då planhandlingen skrev när förutsättningarna var annorlunda. Läget kommer inte dras in i samband med öppning av hållplats Solhöjden.

#### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Kommunen noterar Västtrafiks synpunkter.

## PRIVATPERSONER OCH ÖVRIGA (INGÅR EJ I SAMRÅDSKRETSEN)

### 15. PRIVATPERSON 1

Hej

Jag har följande synpunkter kring samrådet för DP Gamla Minnessten.

Till att börja med har man redan tagit bort nedan nämnda anordningar vilket gör att man går händelserna i förväg innan DP är antagen.

"Detta medför att parken bryts upp i mindre ytor samt att lekställningen, sandlådan, volt-räcket och trästaketet tas bort." (sid 17 i planbeskrivning)

Man bör inte heller genomföra busshållplats "solhöjden" utan skrota denna helt då fler hållplatser förlänger bussresorna.

Det finns tillräckligt med busshållplatser längs norgårdsvägen (utan solhöjden)

Man bör återställa grönytorerna i parken samt återuppliva detta till en fin park istället för att använda ytan till GC banor kors och tvärs.

Vänligen bekräfta att mina synpunkter är registrerade

### **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

Busshållplats med anslutande gång- och cykelvägar bedöms vara viktiga för att möjliggöra ett ökat kollektivt resande. Gång- och cykelvägarnas exakta placering inom parkytan är inte reglerade i detaljplanen utan det finns möjlighet till viss flexibilitet avseende hur parkytan ska utformas och vilken funktion den ska ha.

### 16. FACEBOOKGRUPPEN SAMHÄLLSBYGGNADSFORUM ÖCKERÖ

**Samhällsbyggnadsforum Öckerö** ser i huvudsak mycket positivt på den aktuella planen, men har också ett flertal allvarliga invändningar, som kommunen gör klokt i att beakta. Först och främst är det positivt med lägenheter i flerfamiljshus på den befintliga rivningstomten, vilken i dagsläget används som markparkeringen. Projektet har potential att tillföra nya värden efter den äldre skolbyggnaden med anor från 1860-talet, där generationer av Öckeröbor spenderat sin skolgång, och som okänsligt revs av ÖFAB 2017. Likaså kan det innebära en potentiell förädling av parkmarken, som tillåtits förfalla över tid.

#### **Allmänt:**

I en skärgårdskommun som präglas av ett begränsat utrymme, och där 87% av boendet utgörs av småhus, är det **viktigt att komplettera med lägenheter för att kunna få in fler bostäder utan att behöva exploatera värdefull naturmiljö** (exempelvis som med de olyckliga planerna för Hörstebacke). Lägenheter är också den boendeform som **yngre öbor har en större chans att ha råd med**, vilket gör att de har bättre möjlighet att



kunna bo kvar, men som också lättare möjliggör en flytt tillbaka från stan. Steget till ett eget hus bland de yngre generationerna blir allt större. **Även äldre öbor som inte längre orkar med sitt hus** är i behov av lägenheter, vilket gör att befintliga småhus kan frigöras, och att dessa sedan kan köpas av barnfamiljer som har kraft att sköta underhåll och trädgård mm.

### **Gestaltning och utformning:**

Det har i våra diskussioner funnits viss oro inför att byggnadshöjden kan bli för hög i förhållande till den omgivande bebyggelsen. Denna känsla spås troligtvis på av att det, precis som i planen för Ankaret, **saknas en volymstudie att relatera till omgivningen**. De formuleringar som finns i förslaget angående byggnadshöjd måste anses vaga: *"Höjd: Bostadsbyggnad föreslås bestå av en huskropp och därför ha en nockhöjd"*. I plankartan framgår dock en maxhöjd på 22 meter. Men **de föreslagna 3–4 våningarna är rimligt för platsen**, det centrala läget samt väl avvägt för att använda marken förståndigt när det råder brist på mark som är lämplig att bebygga i skärgården.

Det är mycket positivt att byggnaden föreslås få ett riktigt **sadeltak!** Det har under många år varit vanligt med platta tak enligt modernistisk typ, vilket ofta resulterar i en klossartad, förortsmässig arkitektur. Detta tak **kläs med fördel med tegel**. Om valet sedan faller på **solceller bör dessa placeras på baksidan**, där de inte blir lika iögonfallande, och inverkar negativt på intrycket av byggnaden som helhet (trots vällovliga energimässiga intentioner). **Bevarande av stenvuren är mycket positivt**, som en rest av det gamla in i det nya! Förslaget om en **markerad sockelvåning** i avvikande material eller kulör kommer även det att hjälpa till att förankra byggnaden på platsen, och anknyta till den bohuslänska byggnadstradition med en murad källarvåning ovan mark (på grund av berg). Det blir också intressantare rent uttrycksmässigt med en tyngre bas som bryter av mot de lättare partierna i trä och delar upp volymen vertikalt.

Över lag vore det önskvärt om **inspiration till den nya byggnaden** togs från **den äldre klassicistiska folkskolan från 1860-talet** som låg där tidigare, samt **skärgårdens byggnadstradition** med träarkitektur i allmänhet. **Fönster med mittpost och vertikalt yttryck** snarare än horisontellt är att föredra, gärna även med spröjs. En smakfullt markerad entré eller port kan lyfta hela byggnaden, även om resten utformas på ett mer stramt eller enkelt vis.

### **Infrastruktur:**

Att flytta hållplatsen från Öckerö hamn till Minnessten medför ett flertal negativa implikationer och suboptimerade lösningar på de problem som skapas:

- 1). Det är på många sätt **kontraproduktivt i förhållande till planerna på Öckerö Nya Centrum**. Hamnen som plats har potential att knyta ihop en mängd olika funktioner, men detta tilltag underminerar och sprider ut kollektivtrafiken, vilket även gör det krångligare att byta från buss 1 till 290 (som numera enbart går nere vid rondellen). Det är också **onödigt att uppföra en ny hållplats** när det redan finns en befintlig i ett bättre läge.
- 2). **Förutsätter ny dragning av cykelbana, som tvingas in i parken** då den befintliga tas i anspråk: *"För att göra trafiksituationen runt grönytan och Norgårdsvägen mer trafik-säker för gående och cyklister föreslås att gång- och cykelvägarna dras igenom parkytan"*.

Den enda anledningen till att trafiksituationen mellan gående och cyklister potentiellt förvärras är för den planerade (läs: överflödiga) flytten av busshållplatsen. Utan flytt inget problem. 3). **Parken fragmenteras**, och dess flexibilitet samt möjligheter att förädlas på sikt (se bifogade äldre foton för inspiration) begränsas radikalt genom att dra in cykelvägen. **En stor-skalig infrastrukturlösning permanenteras**, vilket splittrar parken och inverkar potentiellt negativt på möjlighet till rekreation för de boende i de planerade bostäderna, vars egen bostadsgård får anses vara relativt liten. Koefficienten på 1,8 personer/lägenhet ger en **tillökning av omkring 45 personer**, vilket drastiskt förändrar förutsättningarna för hur parken kommer att användas. Det går inte att dra långtgående slutsatser utifrån dagens användning eller ickeanvändning!

**Parkeringen** verkar ta oproportionerligt stor plats sett till gård och byggnad på plankartan, men det kanske inte upplevs lika starkt från gatunivå när den ligger mot Skärhamnsås. En fin gest vore dock att tillföra några träd för att mjuka upp dessa hårdgjorda ytor, särskilt som ett flertal fullvuxna träd fälldes vid rivningen av skolan.

Det är också mycket **oklart huruvida förslaget beaktar den tilltänkta vändslangan för buss 290**, som förmodas gå runt parken? Är flytten av busshållplats en del av detta? **Förslaget innebär över lag ett flertal mycket omfattande ingrepp som åstadkommer avsevärt lite nytta**, och som nämnts ovan även får ett flertal direkt negativa konsekvenser för området som helhet.

#### Parken:

Den changerade grönytan som förr kallades **Börsvi hôla**, och där sedermera **minnesstenen** stod från 1943, har förfallit över tid, och i synnerhet efter att stenen flyttades samt att skolan lades ner och rivits. Här finns dock stor potential! Det är mycket **glädjande att almarna värnas**, och detta är också i linje med länsarkitektens omdöme redan i mitten av 1940-talet i samband med upprättandet av byggnadsplanen för Öckerö:

*”Utmed vägen, från minnesstenen över omkomna fiskare, ned till hamnen växer en rad stora almar. Dessa träd böra skyddas vid framtida förslagen breddning av vägen.”*

Men genom förslagens onödiga flytt av busshållplatsen vid Öckerö hamn samt omdragning av cykelbanan, blir **parkrummet fragmenterat**, och en **ny trafiklösning men med högst oklara fördelar**. Om busshållplatsen i stället blir kvar vid apoteket, vilket måste anses vara en bättre plats, behöver inte cykelbanan dras om, och parken kan i stället vigas för rekreation samtidigt som resurser sparas till andra samhällsnyttiga ändamål.

*”Öckerö kommun tog år 2012 fram ett kulturmiljöprogram. Programmets syfte är att bidra till en förståelse för, ett aktivt förhållningssätt till och goda förvaltningsvillkor för den befintliga miljöns kulturmiljökväligheter. Ambitionen är att spegla, bevara, utveckla och stimulera kommunens kulturmiljöer.”*

**Öckerö kommun** har påfallande ofta **förvanskat och förstört Öckerös kulturmiljöer**, inte sällan genom **storskaliga infrastrukturlösningar** och **okänsliga rivningar** av äldre byggnader. Men det måste inte bli så denna gång: Genom att avstå från flytt av busshållplats och de **dominoeffekter** detta medför, kan på så vis parken sparas i sin helhet som en ”strykjärnstomt”, vilket ger flexibilitet inför framtida förädling av grönytan utan att samtidigt permanentera ny dragning av infrastruktur. **Parken skulle exempelvis kunna restaureras till att efterlikna hur det såg ut förr** (se bifogade foton).

**Det har under lång tid saknats en funktion i parken**, och den mest självklara är **minnesstenen**, som flyttades till en plats utanför kyrkogården. Även om det är en bra plats, så

försvinner den lite i mängden bland alla gravstenar. Genom att i framtiden ha möjlighet att flytta tillbaka stenen till parken, skulle det finnas ett konkret innehåll vid sidan av grönskan, och som även anknyter på ett naturligt sätt till platsens namn och historia. Som en etablerad tradition hålls varje år en minnesstund vid minnesstenen med tal, andakt och musik. Men då tvingas deltagarna stå mitt ute i vägen vid kyrkogården. Genom en **tillbakaflytt av minnesstenen** till parken skulle denna tradition kunna härbärgeras på ett bättre och mer värdigt sätt. Även om det inte vore aktuellt i närtid, så försvåras eller förhindras en sådan framtida möjlighet om parken splittras upp.

### **Slutsats:**

- Lägenheter är en viktig (och underrepresenterad) boendeform som efterfrågas av unga och äldre.
- Gestaltungsprinciperna med sadeltak och markerad sockelvåning är mycket positivt.
- Flytten av busshållplatsen leder dock till en kedjereaktion av suboptimerade lösningar.
- Parken fragmenteras i onödan genom sättet att hantera infrastrukturen.

## **KOMMUNENS KOMMENTARER PÅ SYNPUNKTERNA:**

### **Gestaltning och utformning**

Kommunen har efter samrådet tagit fram 3D-material som tydliggör vilka byggnadsvolymer som möjliggörs och bilder utifrån detta 3D-material presenteras i planbeskrivningen. I plankartan möjliggörs för en högsta nockhöjd om 22,3 meter över angivet nollplan. Det är inte detsamma som en maxhöjd på 22,3 meter.

### **Infrastruktur**

Busshållplats med anslutande gång- och cykelvägar bedöms vara viktiga för att möjliggöra ett ökat kollektivt resande. Gång- och cykelvägarnas exakta placering inom parkytan är inte reglerade i detaljplanen utan det finns möjlighet till viss flexibilitet avseende hur parkytan ska utformas och vilken funktion den ska ha. Parkeringens storlek i illustrationskartan utgår från en parkeringsnorm om 0,7 parkeringsplatser/lägenhet och det bedöms vara rimligt i det här området. Det avses inte möjliggöras för en vändslinga för bussar runt parken.

### **Parken**

Synpunkterna angående tillbakaflytt av Minnesstenen noteras och bedömningen är att en sådan skulle vara möjlig att genomföra om det skulle bli aktuellt i framtiden.

---

## **EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER**

### **SAKÄGARE 2**

Synpunkterna har inte kunnat tillgodoses då det utifrån hur planförslaget är utformat även bedöms vara möjligt att bygga en takvåning utöver de tre våningarna. Bedömningen är att en byggnad med tre våningar och en takvåning bidrar till en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen samtidigt som det bidrar till en långsiktigt god hushållning av mark och en utveckling av bostadsbeståndet. Synpunkterna har inte kunnat tillgodoses då det bedöms vara av allmänt intresse att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafik i området samt att bygga ut gång- och cykelvägnätet till den nya hållplatsen. I kommunens översiktsplan tydliggörs att Öckerö kommun ska arbeta för att skapa ett hållbart transportsystem där utbyggnad av gång- och cykelvägar samt en mer attraktiv kollektivtrafik ska prioriteras.

### **SAKÄGARE 3**

Synpunkterna har inte kunnat tillgodoses då det utifrån hur planförslaget är utformat även bedöms vara möjligt att bygga en takvåning utöver de tre våningarna. Bedömningen är att en byggnad med tre våningar och en takvåning bidrar till en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen samtidigt som det bidrar till en långsiktigt god hushållning av mark och en utveckling av bostadsbeståndet.

## **PRIVATPERSONER OCH ÖVRIGA (INGÅR EJ I SAMRÅDSKRETSEN)**

### **PRIVATPERSON 1**

Synpunkterna har inte kunnat tillgodoses då det bedöms vara av allmänt intresse att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafik i området samt att bygga ut gång- och cykelvägnätet till den nya hållplatsen. I kommunens översiktsplan tydliggörs att Öckerö kommun ska arbeta för att skapa ett hållbart transportsystem där utbyggnad av gång- och cykelvägar samt en mer attraktiv kollektivtrafik ska prioriteras.

### **FACEBOOKGRUPPEN SAMHÄLLSBYGGNADSFORUM ÖCKERÖ**

Synpunkterna har inte kunnat tillgodoses då det bedöms vara av allmänt intresse att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafik i området samt att bygga ut gång- och cykelvägnätet till den nya hållplatsen. I kommunens översiktsplan tydliggörs att Öckerö kommun ska arbeta för att skapa ett hållbart transportsystem där utbyggnad av gång- och cykelvägar samt en mer attraktiv kollektivtrafik ska prioriteras.

---

# REVIDERING AV PLANFÖRSLAGET

## REVIDERING AV PLANKARTAN

Plankartan har reviderats med en justering av planområdet där större delen av ytan med allmän plats GATA har tagits bort i östra delen vilket även inneburit att utfartsförbudet har tagits bort i östra delen. Nockhöjdsbestämmelserna har justerats upp med 0,3 meter för att anpassa förhållandena utifrån RH2000 som är Öckerö kommuns nya höjdsystem.

## REVIDERING AV PLANBESKRIVNINGEN

### INLEDNING

Kapitlet om LÄGE OCH AREAL uppdateras med ny information på sid 5.

Kapitlet om PRELIMINÄR TIDPLAN uppdateras med ny information på sid 6.

Kapitlet om PLANHANDLINGAR uppdateras med ny information på sid 6-7.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kapitlet om REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA uppdateras med ny information på sid 9.

Kapitlet om KOMMUNALA uppdateras med ny information på sid 11.

### PLANFÖRSLAG – FÖRUTSÄTTNINGAR, INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Kapitlet om OMGIVNINGSPÅVERKAN uppdateras med ny information på sid 15-16.

Kapitlet om MARKOMRÅDEN uppdateras med ny information på sid 17-18.

Kapitlet om TRAFIK OCH TRANSPORTER uppdateras med ny information på sid 17-18.

Kapitlet om GESTALTNINGSPRINCIPER uppdateras med ny information på sid 31.

Kapitlet om TEKNISK FÖRSÖRJNING uppdateras med ny information på sid 36-38.

Kapitlet om HÄLSA OCH SÄKERHET uppdateras med ny information på sid 39-41.

Kapitlet om RISKER uppdateras med ny information på sid 41-42.

Kapitlet om MILJÖKVALITETSNORMER uppdateras med ny information på sid 43.

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kapitlet om ORGANISATORISKA FRÅGOR uppdateras med ny information på sid 45-46.

Kapitlet om FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR uppdateras med ny information på sid 46.

Kapitlet om EKONOMISKA FRÅGOR uppdateras med ny information på sid 47-48.

Kapitlet om KONSEKVENSER uppdateras med ny information på sid 48.

## REVIDERING AV UTREDNINGAR

Efter samråd har följande utredningar reviderats i syfte att utöka och förbättra planeringsunderlaget:

### **1. PM Markmiljö, geoteknik och bergteknik, Atkins AB 2021-11-09, Rev. 2023-09-11**

PM Markmiljö, geoteknik och bergteknik har kompletterats med ny information som avser kapitlet om markmiljö. En avgränsning har tagits fram som avser var kompletterande provtagning under projektering ska genomföras.

## NYA UTREDNINGAR

Efter samråd har följande nya utredningar tagits fram i syfte att utöka och förbättra planeringsunderlaget:

### **1. Riskbedömning farligt gods, Norconsult AB 2023-09-13**

En riskbedömning avseende transport av farligt gods på Norgårdsvägen har tagits fram för att tydliggöra om eventuella skyddsåtgärder behövs vid byggnation samt vilken nivå individ- och samhällsrisken ligger på.

### **2. Trafikbullerutredning, Akustikforum AB 2023-08-24**

En trafikbullerutredning har tagits fram för att tydliggöra hur föreslagen bebyggelse påverkas av trafikbuller. Även påverkan på fastigheter i anslutning till planområdet har studerats avseende trafikbuller som avges av trafik som ska till och från planområdet.

### **3. Skuggstudie, Öckerö kommun 2024-02-20**

En skuggstudie har tagits fram för att tydliggöra hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till omgivningen och påverkar omkringliggande fastigheter vad avser skuggbildning.

### **4. Bergteknisk syn PM Bergteknik, ÅF Infrastructure AB 2023-08-28**

En bergteknisk syn har genomförts och redovisas i ett särskilt PM för att tydliggöra de bergtekniska förhållandena i området. Utgångspunkten för detta PM var de synpunkter som Länsstyrelsen och Statens Geotekniska Institut framförde under samrådet.

### **5. VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns Sverige AB 2023-10-27**

En VA-, Dagvatten- och Skyfallsutredning har tagits fram för att tydliggöra förutsättningarna i området utifrån ett VA-, dagvatten- och skyfallsperspektiv. I utredningen finns förslag till åtgärder och lösningar som avser VA-, dagvatten- och skyfall.



## ÖVRIGT

### SÄNDLISTA

STATLIGA VERK, ÖVRIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG

Ellevio AB

Energimyndigheten

Göteborgsregionen GR

Havs- och vattenmyndigheten

Lantmäteriet

Länsstyrelsen

Naturvårdsverket

Sjöfartsverket

Skanova Nätplanering D3N

SMHI

Statens geotekniska institut (SGI)

Trafikverket

Västtrafik AB

GRANKOMMUNER

Stadsledningskontoret Göteborgs stad

SAKÄGARE

Enligt fastighetsförteckning daterad 2022-04-12.

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR, AVDELNINGAR, ENHETER OCH BOLAG

Socialförvaltningen

Avdelningen för plan, fastighet och samhällsutveckling

Bygg- och miljöenheten

Kretslopps-enheten

Räddningstjänsten

VA-enheten

Väg- och markenheten

ÖVRIGA

Öckerö Öråd

Friluftsförbundet

Öckeröarnas Naturskyddsförening

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Anders Ohlsson

Avdelningschef Strategisk Samhällsutveckling

Oskar Roussakis

Planarkitekt

## BILAGOR

### BILDER



