



ÖCKERÖ KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



DETALJPLAN FÖR

BOSTÄDER VID HJÄLVIK

DEL AV ÖCKERÖ 2:198 & 2:200 , ÖCKERÖ KOMMUN

Innehåll

INLEDNING	4
SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER	4
GRANSKNINGSYTTRANDEN.....	5
STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER	6
Länsstyrelsen.....	6
Trafikverket	10
Lantmäteriet	11
Statens geotekniska institut	14
Naturvårdsverket.....	15
SMHI	15
KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG	16
Kretsloppsenheten.....	16
Räddningstjänsten.....	17
Fritid och kultur.....	17
Stadsbyggnadskontoret Göteborg	17
Stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen	18
SAKÄGARE	19
Sakägare 1.....	19
Sakägare 2.....	19
Sakägare 3.....	20
Sakägare 4.....	22
Sakägare 5	24
Sakägare 6	27
Sakägare 7.....	28
Sakägare 8.....	29
Sakägare 9.....	31
Sakägare 10	32
Sakägare 11	33
ORGANISATIONER OCH POLITISKA PARTIER.....	34
Öckerö Ö-råd.....	34
FÖRETAG.....	36
Ellevio.....	36
PRIVATPERSONER.....	36

Innehåll

Privatperson 1	36
Privatperson 2	37
Privatperson 3	37
Privatperson 4	39
Privatperson 5	40
NAMNLISTA (UNDERSKRIVEN AV 188 PERSONER)	42
ÖVRIGA.....	42
Bohusläns museum	42
REVIDERING AV FÖRSLAGET.....	43
BILAGOR	43

Inledning

Planens syfte är att möjliggöra för ca 27 bostäder anpassade för seniorer vid Hjälviks badplats på Öckerö. I kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram konstateras att de demografiska förändringarna är den faktor som styr det framtida vårdbehovet mer än någonting annat i kommunen. Bostadsförsörjningsprogrammet anger att trenden för kommunens befolkningsutveckling är tydlig. Andelen 65+ var 2015 cirka 22 % och prognostiseras öka cirka 16 % till år 2020. Prognosen beviljade hemtjänsttimmar tyder på en utveckling som på ett påtagligt sätt kommer påverka behovet av stödsatser till äldre, eftersom vårdbehovet generellt ökar med tilltagande ålder.

Mot bakgrund av ovanstående är det av stor vikt att skapa tillgängliga och goda boendemiljöer för kommunens äldre. Idag finns en stor del av befolkningen i villor med relativt låg tillgänglighet och alternativa bostäder är få. Kommunen vill därför arbeta för att underlätta för de äldre som söker en boendeform som är enklare att hantera och sköta om. I kommunen har ett tidigare projekt (Bovieran) genomförts vilket vänt sig till samma målgrupp. Projektet gav ett önskat resultat där merparten av dem som flyttade dit kom från villor i kommunen. Genom ett byggande enligt planförslaget möjliggörs för fler och tillgängliga bostäder. Fler antal lägenheter breddar bostadsutbudet vilket är av stor vikt för kommunen där andelen villor är relativt hög.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för granskning under tiden 1 juni – 1 juli 2020. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida, på kommunens anslagstavla samt Öckerö bibliotek. Kungörelse/underrättelse om granskning har anslagits på kommunens anslagstavla och annonserats i Göteborgsposten och Torslanda-tidningen.

Totalt har 218 yttranden inkommit under granskningsstiden, varav 188 stycken har lämnat in ett gemensamt yttrande med namnlista. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet i Öckerö kommuns diarium (diarienummer SB 0008/17).

Sammanfattning av synpunkter

Länsstyrelsen och Trafikverket lyfter i sina yttranden problematiken kring väg 155 och förordar att en mellankommunal överenskommelse kommer till stånd mellan Öckerö kommun och Göteborgs stad. Överenskommelsen behöver hantera vilket exploateringsutrymme som finns kopplat till kapaciteten på väg 155 utifrån föreslagna åtgärder på kort sikt. Dessutom behöver överenskommelsen hantera uppföljning av den verkliga trafikutvecklingen på väg 155. Länsstyrelsen meddelar även, med hänvisning till striktare rättspraxis, att de ändrat sin hållning om strandskyddet sedan samrådsyttrande. Kommunen behöver påvisa att det

angelägna intresset att tillskapa bostäder vid Hjälvik inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta fram en lokaliseringsutredning som visar detta. I ett reviderat yttrande påtalar Länsstyrelsen de erhållit information om att kommunen delgetts nya belatningsuppgifter från 2019 och vill ta del av dessa för att säkerställa att föreslagen exploatering, tillsammans med nu antagna detaljplaner inom kommunen, ryms inom det tillstånd som rådande reningsverk har.

Lantmäteriet yttrar sig om att planbeskrivningen och plankartan behöver kompletteras och revideras på ett antal punkter. De lämnar även förslag på ett antal redaktionella förändringar.

De kanske vanligast förekommande synpunkterna från sakägare och privatpersoner rör platsens lämplighet, huruvida seniorer kommer bo i bostäderna eller inte, områdets naturvärden, planområdets avstånd till kollektivtrafik och service samt påverkan på badplatsen.

Granskningsyttranden

Samtliga yttranden som inkommit under granskningsperioden redovisas nedan i sammanfattad eller delvis sammanfattad form, tillsammans med kommunens svar och eventuell åtgärd. Personnamn, fastighetsbeteckningar eller adresser anges inte i utlåtandet. Samtliga synpunkter finns i sin helhet i samhällsbyggnadsverksamhetens diarium under diarienummer 0008/17.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör mellankommunala frågor samt att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Mellankommunala frågor

Länsstyrelsen ska överpröva kommuners beslut, om beslutet kan antas innebära att regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt. (11 kap 10 § PBL (2010:900)). I proposition Ny plan- och bygglag 1985/86:1 s 801 anges avseende ovan angivna prövningsgrund att en prövning på denna grund torde normalt komma att aktualiseras av länsstyrelsen endast i de fall där de inblandade kommunerna på något sätt är oense.

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

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

Än så länge finns det inga åtgärder på plats som förbättrar kapaciteten och trafik-säkerheten för väg 155. I ÅVS arbetet för Väg 155 Torslanda-Öckerö kommer man under hösten att ta fram vilka åtgärder som skulle kunna genomföras på kort sikt fram tills dess att man är överens om den långsiktiga lösningen för väg 155. Här ser Länsstyrelsen och Trafikverket att det finns en möjlighet att fatta en mellan-kommunal överenskommelse.

En sådan överenskommelse behöver hantera vilket exploateringsutrymme som finns kopplat till kapaciteten på väg 155 utifrån föreslagna åtgärder på kort sikt. Dessutom behöver överenskommelsen hantera uppföljning av den verkliga trafik-utvecklingen på väg 155. Trafikverket gör bedömningen att en sådan överenskom-melse kan finnas på plats innan årsskiftet, det vill säga år 2020.

Den nu föreslagna mellankommunala överenskommelsen får sträcka sig fram till dess att ÅVSen i sin helhet är klar, dvs år 2022. Efter år 2022 kommer det att krävas en ny överenskommelse utifrån den inriktning som ÅVSen resulterar i på lång sikt.

Inom ramen för pågående ÅVS-arbete så erbjuder sig Trafikverket att ta fram en överenskommelse mellan Öckerö, Göteborg, Trafikverket och andra berörda par-ter. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2020-06-26.

Länsstyrelsen och Trafikverket anser att detaljplanen kan antas under förut-sättning att det finns en underskriven överenskommelse som visar på lösningar i den grad att det potentiella trafiktillskottet som kan antas generas av aktuell detaljplan kan hanteras.

Strandskydd

Länsstyrelsen meddelade i samrådsyttrandet 2017-09-06 (Diarienummer 402-23645-2017) att kommunen har angett godtagbara skäl enligt 7 kap 18 c miljöbal-ken. Rättspraxis har därefter blivit striktare. Kommunen behöver nu påvisa att det angelägna allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför området.

Nyttan och behovet av att ta området i anspråk ska därefter väga tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsens uppfattning är att då planområdet ligger i anslutning till Hjälviks badplats som är av stor betydelse för allmänheten så blir denna analys särskilt viktig. Därav ändra länsstyrelsen sin hållning från sam-rådsyttrandet till granskningsyttrande och strandskydd blir en prövningsgrund.

Enligt situationsplanen på sid. 28 i granskningskrivelsen kommer strand-skyddslinjen i norr att gå över naturmarken i planområdets nordöstra del, över parkeringsytan för det östra bostadsblocket samt över halva grönytan framför det mittersta bostadsblocket. Föreslagen bebyggelses parkeringsplats benämns i granskningskrivelsen ”förgårdsmark med mark för parkering och möjliggörande för komplementbyggnader t.ex. Attefallshus”.

I planområdets sydvästra del finns en kil som ligger inom strandskyddszone för Rördammen i söder. Denna kil ligger direkt norr om enbostadshuset söder om planområdet. Kilen i planområdets sydöstra del anges i planen förbli "örörd natur".

Länsstyrelsen anser att för kvartermark för väg, parkeringsplats, allmän plats, naturmark och liknande, bör strandskyddet inte upphävas, då dessa områden även fortsättningsvis kommer att vara allemansrättsligt tillgängliga. Strandskyddet kan istället hanteras genom dispensprövning. Dispens bör sökas, och erhållas, innan planen antas. För att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden anser Länsstyrelsen att strandskyddet inte bör upphävas i planområdet. Länsstyrelsen anser att det strandskyddade området i den norra delen av planområdet i anslutning till Hjälviks badplats är av stor betydelse för allmänheten.

Inom strandskydd är det förbjudet att uppföra nya byggnader, samt anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten. Det är även förbjudet att vidta åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för växter och djur. För att strandskyddet ska kunna upphävas eller dispens medges krävs särskilda skäl. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att särskilda skäl föreligger i det aktuella fallet. Planen kan därmed komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Särskilt skäl

Kommunen anger att 5:e skälet i 7 kap. 18 c § miljöbalken utgör ett tillämpligt särskilt skäl, "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utan området". Kommunen anser att tillskapande av fler bostäder i nya boendeformer utgör ett angeläget allmänt intresse och att det 5:e särskilda skälet kan vara ett särskilt skäl för dispens eller upphävande av strandskydd inom planområdet. Praxis från de senaste åren visar dock att höga krav ställs på kommunen att visa att det allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför området (exempelvis utanför strandskydd).

Alternativ lokalisering

Kommunen behöver därför ta fram en lokaliseringsutredning som visar detta. Länsstyrelsen anser att en lokaliseringsutredning bör påvisa:

1. Förklara varför det är ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar åt samhället att en bilparkering och komplementbyggnader behöver anläggas inom strandskyddszone.
2. Vilka andra platser förutom den av kommunen valda platsen för parkering och komplementbyggnader är möjliga eller i vart fall inte orimliga att bygga på för att tillgodose behovet? Alternativa platser ska i första hand sökas utanför strandskydd - men även platser inom strandskydd, där påverkan på dess syften blir mindre än på den valda platsen, kan behöva studeras. Platserna

bör översiktligt redovisas i en karta. Den geografiska omfattningen för utredningen bör avgöras sett utifrån det behov som ska tillgodoses. Ställningstagande om geografisk avgränsning bör motiveras tydligt av kommunen. Kommunen kan ta hjälp av sin översiktsplan men observera att kraven på att visa att åtgärden inte kan lokaliseras utanför den valda platsen är långtgående, se punkt 3 och 4. Ställningstagande behöver motiveras tydligt av kommunen.

3. Vilka möjligheter, risker och konsekvenser det finns med att bygga på de valda platserna. För varje plats som vid närmare analys förkastas, behöver detta motiveras. En viss minskning av omfattningen för det som ska byggas behöver också övervägas om det gör platsen möjlig från övriga aspekter. Om en alternativ lokalisering skulle medföra orimliga merkostnader kan detta beaktas. Ställ den valda platsen mot det/de minst omöjliga/orimliga alternativen. Vid jämförelsen behöver graden av huvudalternativets skada på strandskyddets syften vägas in. Ju större skada på strandskyddet, desto högre krav på att annan lokalisering inte är möjlig. Inom huvudalternativet behöver också alternativa utformningar (disposition av planområdet) som kan minska skadan på strandskyddet studeras. Länsstyrelsen har förståelse för att kommunen vill undvika flytt av det östra bostadsblocket söderut då detta skulle innebära sprängning vilket kan orsaka ytterligare skada och påverkan på naturmiljön.
4. Hur väger intresset av att ta området i anspråk för parkering, komplementhus och grönyta tyngre än strandskyddsintresset? Nyttan och behovet av att ta området i anspråk ska här väga tyngre än strandskyddsintresset. Även om inga möjliga alternativ finns, kan vägningen mot områdets skyddsvärden i vissa fall leda till att det ändå inte finns förutsättningar att upphäva strandskyddet.

Synpunkter på granskningshandlingen

Geoteknik - risk för ras

Av de reviderade underlagen framgår att de risker för ras som finns ”på sikt” inte är av ”den grad så att särskilda åtgärder eller restriktioner föreligger”.

Dessa formuleringar är tvetydiga. Kommunen bör förtydliga vad som avses med ”på sikt” och hur ”graden” av risk ska tolkas i planbeskrivningen. I beaktande vid riskbedömningen bör då tas att den aktuella risken (på sikt) föreligger i Naturmark, och vid verkställande av transformatorstation också där planen medger byggnation av sådan i direkt anslutning till den aktuella bergslänten. Se SGI:s yttrande, daterat 2020-06-23

Reviderat granskningsyttrande

Länsstyrelsen har per den 2020-06-29 lämnat ett yttrande över föreliggande

plan. Länsstyrelsen avser med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller provningsgrunden ” Hälsa och Miljö kvalitetsnormer för vatten” enligt nedan.

Länsstyrelsen ansåg i granskningskedet att föreslagen exploatering rymdes inom det befintliga avloppsreningsverket kapacitet. Detta enligt de uppgifter som kommunen i planhandlingarna hänvisade till som framgick av PM: Nya anslutningar till Pinans reningsverk.

Anledningen till att Länsstyrelsen nu vill revidera granskningsyttrande är att Länsstyrelsen har erhållit information om att kommunen delgetts nya belastningsuppgifter från 2019 och vill ta del av dessa för att säkerställa att föreslagen exploatering, tillsammans med nu antagna detaljplaner inom kommunen, rymms inom det tillstånd som rådande reningsverk har. PM: Nya anslutningar till Pinans reningsverk behöver därmed uppdateras så att även belastningsuppgifter från 2019 ingår.

Kommentar - Mellankommunala frågor

Planförslaget har sedan samråd minskats ner i omfattning för att i större grad motsvara omfattningen av den byggrätt för hotelländamål som finns i gällande plan. Befintlig byggrätt motsvarar en byggnadsarea på ca 700 m² i en byggnadskropp. Nollalternativet med ett hotell med ungefär samma omfattning skulle också innebära en påverkan på väg 155.

Arbetet med ÅVS pågår och ambitionen är att en mellankommunal överenskommelse mellan parterna kommer att träffas. Öckerö kommun anser dock att detaljplanen kan antas även om en sådan överenskommelse ännu inte kunnat nå innan planens antagande. Ställningstagandet görs mot bakgrund av att det till planhandlingarna hör en trafikutredningen som anger att tillskottet till trafikflödet på väg 155 är 1 fordon/dygn i maxtimmen i den mest belastade riktningen med anledning av exploateringen. Samt att gällande plan möjliggör för en byggrätt som även den skulle generera trafik på väg 155. Kommunen anser att tillskottet av exploateringen är marginellt och att det inte ska påverka överenskommelsen.

Kommentar - Strandskydd

Noterat. Plankartan har justerats så att strandskyddet återinträder inom kvartersmarken som ligger inom 100 meter från strandlinjen norr ifrån. Byggrättens linje har anpassats efter strandskyddslinjen. Strandskyddet upphävs inom ytan där strandskyddet återinträder från Rördammen.

Kommentar - Geoteknik

Se svar till SGI på [sidan 15](#).

Kommentar - Hälsa och miljö kvalitetsnormer för vatten (reviderat granskningsyttrande)

Samhällsbyggnadsverksamheten har uppdaterat PM: nya anslutningar till Pinans reningsverk med aktuella belastningsuppgifter. Kommunen bedömer att aktuellt förslag tillsammans med nu antagna detaljplaner ryms inom det tillstånd som finns för reningsverket på Pinan.

Trafikverket

Yttrande

Trafikverket noterar att antalet bostäder i detaljplanen har minskat från ca 50 till 27 i granskningskedet.

Trafikverkets tidigare synpunkter och krav kvarstår och grundas utifrån Trafikverkets ställningstagande 2015-04-02 (diarienummer TRV 2015/26052) ”Ställningstagande väg 155, Gossbydal – Lilla Varholmen” (se bilaga). Trafikverket anser inte att kommunen har visat att planens trafiktillskott är försumbart. Utredningar gjorda som en del av ÅVS väg 155 Torslanda – Öckerö visar att även relativt små tillskott av trafik kan leda till att körlängder och tillföljande problematik ökar kraftigt.

Sedan samrådsyttrandet skrevs har Länsstyrelsens skrivelse om förtydligande om redan fattade beslut 2019-03-18 (diarienummer: 400-10450-2019) ”Förtydligande och inbjudan till dialog avseende planeringsförutsättningar för väg 155, Gossbydal – Lilla Varholmen” tillkommit (se bilaga). Här förordar Länsstyrelsen att en mellankommunal överenskommelse ska tas fram mellan Öckerö och Göteborg gällande vilken exploatering och trafikalstring som kan tillåtas på väg 155 innan det finns tydliga indikationer på förbättringar i framkomligheten eller att åtgärder finns utredda och är finansierade.

Än så länge finns det inga åtgärder på plats som förbättrar kapaciteten och trafiksäkerheten för väg 155. I ÅVS arbetet för väg 155 kommer man under hösten att ta fram vilka åtgärder som skulle kunna genomföras på kort sikt fram tills dess att man är överens om den långsiktiga lösningen för väg 155. Inom ramen för pågående ÅVS-arbete så erbjuder sig Trafikverket att ta fram en överenskommelse mellan Öckerö, Göteborg, Trafikverket och eventuellt andra berörda parter.

En sådan överenskommelse behöver hantera vilket exploateringsutrymme som finns kopplat till kapaciteten på väg 155 utifrån föreslagna åtgärder på kort sikt. Utgångspunkten för överenskommelsen grundas i befintliga ställningstaganden

av Länsstyrelsen och Trafikverket (se bilagor). Dessutom behöver överenskommelsen hantera uppföljning av den verkliga trafikutvecklingen på väg 155. Trafikverket gör bedömningen att en sådan överenskommelse kan finnas på plats innan årsskiftet, det vill säga hösten år 2020.

Innan en sådan överenskommelse är klar anser Trafikverket att detaljplanen inte kan antas.

Trafikverket ser fram emot fortsatt dialog och arbete gällande överenskommelsen!

Kommentar

Se svar till Länsstyrelsen på föregående sida.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen ”Bostäder och bostadsanknuten verksamhet” med beteckningen B1, beteckningen saknas dock på det gulfärgade området i kartan, vilket innebär att området saknar användning. Detta är inte tillåtet enligt PBL och behöver åtgärdas.

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas

I planbeskrivningen anges att det är enskilt huvudmannaskap som ska gälla för planen och i listan över planbestämmelser finns en rubrik ”allmän plats med enskilt huvudmannaskap”. Däremot saknas den administrativa planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap som krävs för att det ska vara enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att det är oklart vad som gäller. Det finns en risk för att huvudregeln i PBL kickar in - att det är kommunalt huvudmannaskap eftersom den administrativa bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap saknas.

Bildande av gemensamhetsanläggning

Detaljplanen ska på samma sätt som den omgivande byggnadsplanen ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Vid enskild huvudmannaskap är det meningen att det vid genomförande av detaljplanen ska bildas gemensamhetsanläggningar för skötsel av de allmänna platserna. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas behöver det minst vara två deltagande fastigheter.

I planbeskrivningen anges att det är den planerade bostadsrättsföreningen som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen, benämnd

NATUR i plankarta. Detta bygger kanske på en tanke om att NATUR-marken LM2020/011673-0003 2020-06-18 kommer ingå i samma fastighet som kvarter-smarken. Om det bildas en fastighet för exploateringsändamål kan både allmän plats och kvartersmark ingå, medan när en fastighet nybildas för bostadsändamål är det dock så att Lantmäteriet normalt sett inte skapar en ny fastighet med både kvartersmark och allmän plats. Eftersom det förefaller som att det egentligen inte är helt nödvändigt att det till att börja med blir en förvaltare till NATUR-marken måste detta markområde troligtvis inte heller ingå i en exploateringsfastighet. Därför är det inte självklart att NATUR-marken kommer att ingå i bostadsrättsföreningens fastighet och frågan är då med vilken rätt de skulle sköta den allmänna platsen.

I området är det som sagt enskilt huvudmannaskap även i den omgivande byggnadsplanen och det skulle kunna bli så att en gemensamhetsanläggning bildas för skötsel av allmän plats både inom den aktuella detaljplanen och byggnadsplanen. Det bör därför införas någon skrivning i planbeskrivningens genomförandedel om att gemensamhetsanläggning för allmänna platsmark kan komma att bildas.

Utfart från planområdet

I planbeskrivningen anges under rubriken "Biltrafik" på sidan 18/28 endast att området nås från Norgårdsvägen. Genom de illustrationer som finns i planbeskrivningen och illustrationskartan kan det konstateras att både den planerade parkeringsyta som ligger längst i väster samt den väg som är illustrerad söder om den nya bebyggelsen ska trafikförsörjas via Hummerviksvägen. Lantmäteriet har inte hittat någon notering om det finns en gemensamhetsanläggning för denna väg. Eftersom utfart till Hummerviksvägen verkar vara aktuellt behöver kommunen komplettera planbeskrivningen om hur vägen sköts idag och hur rätten till utfart via vägen kan lösas vid plangenomförandet samt hur trafiken längs Hummerviksvägen påverkas av exploateringen. Se även skrivningen om bildande av gemensamhetsanläggningar på allmän plats ovan.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet förefaller det som en sådan situation där det är vanligt att så sker. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

I planbeskrivningen saknas innehållsförteckning

I planbeskrivningen saknas en innehållsförteckning. Det underlättar betydligt för en läsare att hitta i planbeskrivningen ifall kommunen kompletterar handlingen med en sådan.

Flera rubriker utan inledande stor bokstav bland planbestämmelserna

På ett flertal ställen bland planbestämmelserna saknar första ordet i rubrikerna stor bokstav (versal). Planen ger ett proffsigare intryck om kommunen fixar till detta innan antagandet.

Olika namn på detaljplanen på de olika handlingarna

I planbeskrivningen och i den senaste varianten av underrättelse kallas detaljplanen ”Detaljplan för Bostäder vid Hjälvik, BoAktivt, del av Öckerö 2:198 & 2:200” medan i plankartan anges endast namnet ”Detaljplan för Bostäder vid Hjälvik”. Det är lämpligt att kommunen anger samma namn för planarbetet på alla handlingar.

Notering om minst 22 graders lutning på takkupor

I planbeskrivningen beskrivs på sidan 14/28 vilka regler som gäller för takkupor. I denna beskrivning nämns inget om att takkupornas sadeltak enligt planbestämmelsen även har krav på att ha minst 22 graders lutning.

Kommentar

- *B1 låg i granskningshandling under en ”hatch”. Plankartan uppdateras så att B1 syns.*
- *En administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap införs för användning natur.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med text om att en gemensamhetsanläggning för allmän plats natur kan komma att bildas.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om hur Hummerviksvägen sköts idag och hur rätten till utfart via vägen kan lösas vid plangenomförandet, samt hur trafiken längs vägen påverkas av en exploatering.*
- *Parterna avser teckna ett exploateringsavtal. Planbeskrivningen kompletteras med den huvudsakliga informationen och konsekvenserna av att planen delvis genomförs med stöd av ett exploateringsavtal.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med en innehållsförteckning.*

- *Rubrikerna kompletteras med stor bokstav.*
- *Handlingarna justeras så att de har samma namn.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om minsta lutning på takkuporna.*

Statens geotekniska institut

Yttrande

Statens geotekniska institut (SGI) har från Öckerö kommun erhållit rubricerad detaljplan. 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.

SGI har tidigare lämnat synpunkter avseende oklarhet gällande rasrisk (2017-06-30). Revidering A i underlag 3 avser att komplettera utredningen med avseende på dessa synpunkter.

Av de reviderade underlagen framgår att de risker för ras som finns ”på sikt” inte är av ”den grad så att särskilda åtgärder eller restriktioner föreligger”. SGI anser att dessa formuleringar är tvetydiga med tanke på de bedömningar kommunen har att göra i planläggningsarbetet.

SGI har inget annat underlag att göra egna bedömningar på och inser att man kan tolka slutsatserna från den bergtekniska besiktningen som att de risker som kan uppstå med avseende på befintlig bergslänt under byggnationens livstid är acceptabla. Om kommun och länsstyrelsen gör annan tolkning än denna, så bör det ske ett tydliggörande av vad som avses med ”på sikt” och hur ”graden” av risk ska tolkas i planbeskrivningen. I beaktande vid riskbedömningen bör då tas att den aktuella risken (på sikt) föreligger i Naturmark, och vid verkställande av transformatorstation också där planen medger byggnation av sådan i direkt anslutning till den aktuella bergslänten.

SGI vill även lyfta frågan om hur kommunen avser att utöva tillsyn över de risker, med avseende och blockinstabilitet i konstruerade bergslänter, som kan tänkas skapas i byggskedet. Permanenta sådana slänter behöver vara långsiktigt stabila och eventuellt underhållsbehov för geokonstruktioner av denna typ behöver ha en ansvarstildelning på lämplig huvudman, i första hand kommunen. SGI har i övrigt inga synpunkter på fortsatt planläggning.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas med vad som avses på sikt och hur graden av risk ska tolkas.

Utredningen visar att det inte föreligger någon risk idag. I samband med sprängningar vid byggnation kommer exploatören anlita en bergtekniskt sakkunnig för att dels hantera riskerna inom kvartersmarken, men även för att hantera risken för påverkan på berg intill kvartersmarken.

Naturmarken föreslås med enskilt huvudmannaskap och det blir den kommande gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen som ansvarar för drift och underhåll av naturmarken och där med även ansvarar för eventuell framtida risk för blocknedfall. Utredningen visar inte på att det föreligger någon risk i nuläget som kan hanteras inom ramen för exploateringen.

Naturvårdsverket

Yttrande

Naturvårdsverket avstår att yttra sig i rubricerat ärende.

Kommentar

Noterat.

SMHI

Yttrande

SMHI har tagit del av rubricerad underrättelse, granskning av detaljplan för bostäder vid Hjälvik, och har inga synpunkter.

Kommentar

Noterat.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kretsloppsenheten

Yttrande

På sidan 23 i planbeskrivningen står det:

”Två avfallshus finns föreslagna längs Norgårdsvägen. Dragavståndet för sopkärlen blir mellan 5-10 meter vilket ligger i linje med de rekommendationer som Avfall Sveriges har där avstånd upp till 10 meter rekommenderas och 25 meter tolereras. Alla bostäder har lägre avstånd än 50 meter mellan entré och avfallsrum, dock gör höjdskillnaden på platsen att det kommer vara trappor längs denna väg. Det kommer finnas alternativ väg att gå utan trappor men den överstiger 50 meter.

En alternativ placering av avfallshus som möjliggörs i detaljplanen är på gården söder om byggnaderna. Detta läge skulle ge tillgänglig gångväg inom 50 meter från trapphus men skulle ge ett längre dragavstånd än rekommendationen från Avfall Sverige. Avståndet till dagens återvinningsstation är relativt kort men den kommer att öka i samband med att denna flyttar till Hönö Pinan.”

I renhållningsordning för Öckerö kommun fastställs att det får vara högst 5 meter från fordonets uppställningsplats och hämtningsställe.

För en- eller flerfamiljshus samt verksamheter med plastbehållare gäller följande: på tömningsdagen ska behållaren stå max 5 meter från tomtgräns eller hämtningsfordonets uppställningsplats. Handtaget och hjulen ska vara vända utåt. Längre dragavstånd kommer inte att accepteras.

Kommentar

Yta finns avsatt på plankartan som möjliggör för att miljörum kan uppföras ca 5 meter från uppställningsplats i enlighet med kommunens renhållningsordning. Om den alternativa placeringen, med längre dragavstånd, väljs kommer kärnen att behöva dras till tömningsplatsen på tömningsdagen. Vid bygglovsprövning är det krav enligt Boverkets Byggregler (BBR) på att avståndet från entre till avfallsutrymme inte ska överstiga 50 meter för flerbo-stadshus. Planbeskrivningen kompletteras med information om det.

Räddningstjänsten

Yttrande

Räddningstjänsten uttrycker att de inte har något att invända emot förslaget som det ser ut nu. Vägen är bred och det finns gott om brandposter.

Kommentar

Noterat.

Fritid och kultur

Yttrande

Området för detaljplanen har närhet till publika områden såsom beachvolleybollplaner, badplats med offentliga toaletter, strövområden och slingor. Under sommartid är det ofta mycket folk i rörelse, ibland högljutt och trafik som kan upplevas som störande.

Redan idag är det flera kringboende som har åsikter avseende störande trafik, musik och liknande sent om kvällarna. Platsen är mycket populär att samlas på sommartid.

Kommentar

Noterat.

Stadsbyggnadskontoret Göteborg

Yttrande

För Göteborgs vidkommande har det betydelse om de nya bostäderna genererar ökad trafik på väg 155 Hjuviksvägen. Vägen är idag hårt belastad i högtrafik. Västra Götalandsregionen, VGR, har beställt en åtgärdsvalsstudie av Trafikverket vars syfte är finna en långsiktig hållbar lösning för tillgängligheten och förbindelsen mellan Göteborg och Öckerö. Åtgärdsvalsstudien ska avge slutrapport i juni 2021.

Enligt den trafikutredning som gjorts i planarbetet skulle anläggandet av seniorboendet inte generera någon betydande trafik på väg 155, varav inget eller endast ett ringa tillskott i högtrafik. I projektet ryms också mobilitetsåtgärder som t.ex. att erbjuda de boende tillgång till en golfbil för att kunna göra korta resor inom kommunen. P-talen föreslås bli låga (0,7) och de gemensamma parkeringsplatserna ska avgiftsbeläggas.

Andelen äldre ökar i Öckerö kommun och i bostadsförsörjningsprogrammen betonas vikten av att åstadkomma bostäder särskilt anpassade för äldre. Öckerö kommun antar att projektet kommer att skapa flyttkedjor när äldre personer som idag bor i småhus och som söker ett mer anpassat boende kan flytta till de planerade seniorbostäderna. Den föreslagna exploateringen kommer därigenom få till följd att fler familjer kan flytta in i de villor som frigörs. Det i sin tur leder till att det totala antalet bilresor riskerar att bli fler och öka trängseln på väg 155 Hjuviksvägen.

Både Öckerö kommun och Göteborgs stad deltar aktivt i arbetet med åtgärdsvalsstudien för väg 155, såväl på politisk nivå som på tjänstemannanivå. Vi hoppas att det ska bidra till att Öckerö kommun kan växa på ett hållbart sätt.

I övrigt har vi inga synpunkter på detaljplanen i Hjälvik, Öckerö.

Kommentar

Se kommunens kommentar till länsstyrelsen på [sidan 10](#).

Stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen

Yttrande

Sedan samrådet genomfördes har en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) påbörjats. Den leds av Trafikverket. I ÅVS medverkar Göteborgsregionens kommunalförbund (GR), Öckerö kommun och Göteborgs stad (stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningen Västra Hisingen). Inga beslut om åtgärder är fattade ännu. Givet att beslut fattas omkring år 2022 kan alternativen (fast förbindelse mellan Torslanda och Björkö- Öckerö; fortsatt färjedrift och utbyggnad av väg 155) vara utredda, finansierade och genomförda i spannet 2030–2035.

ÅVS är inte klar och ev. åtgärder kommer inte att genomföras innan byggnationen påbörjas; planen följer inte Öckerös kommun egen trafikstrategi ang. närhet till kollektivtrafik; den genomförda trafikutredningen omfattar inte de bostäder som det flyttas ifrån.

Med bakgrund i det ovan sagda hyser förvaltningen en oro för att trafiksituationen kommer att försämrats. Förvaltningen vill understryka vikten av att Öckerös kommun arbetar aktivt för att trafiksituationen inte förvärras längs väg 155 utan snarare förbättras i samband med nybyggnationen.

Utöver trafiksituationen har förvaltningen inga synpunkter.

Kommentar

Se kommunens kommentar till länsstyrelsen på [sidan 10](#).

Sakägare

Sakägare 1

Yttrande

Yttrande anser att området är och bör fortsätta vara ett naturområde. Personen uttrycker vidare att marken närmast Hummerviksvägen är våtmark som bör bevaras och att det i marken finns sandödlor med status: hänsynskrävande/sårbar.

Yttranden anser därför att marken ej ska bebyggas. Om kommunen inte tar hänsyn till detta så bör ändå sandmarken som den västra delen av det planlagda området består av ej bebyggas.

Kommentar

Området är idag till viss del planlagd för hotellverksamhet. Nollalternativet är inte att det är naturmark. En naturinventering är utförd inom planområdet och det bedöms inte finnas så höga naturvärden att området är olämpligt för bebyggelse. I planområdets östra del finns en murgröna som är skyddsvärd. Området som murgrönan är belägen inom är i aktuellt förslag utpekat som naturmark.

Sakägare 2

Yttrande

Yttranden menar att Hjälvikområdet är ett mycket unikt naturområde som bör bevaras.

Personen tycker att kommunen ska ta initiativ till upprättandet av ett naturrum i området. Hen beskriver vidare att området engagerar många för dess natur, växt- och djurliv. Personen beskriver att den fridlysta sandödlan har setts i området. Yttranden menar att seniorbostäder istället bör placeras i Öckerö hamn.

I en kompletterande text skickade personen in ett utdrag ur låten "Änglamark" av Evert Taube till kommunen.

Kommentar

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun beslutade 2015-11-26 (KF § 121) att ge positivt planbesked för att pröva möjligheten för seniorboende. Under granskningen har det inte inkommit sådana synpunkter och ändrade förutsättningar att området bedöms som olämpligt för bebyggelse. Planuppdraget upprättas i linje med de politiska beslut som fattats kring planbesked och beslut om granskning. Inom ramen för detta planarbete ingår inte att studera lämpligheten för att bebygga seniorbostäder vid Öckerö nya centrum eller något annat område.

En naturinventering är utförd inom planområdet och det bedöms inte finnas så höga naturvärden att området är olämpligt för bebyggelse. Plan-, bygg- och miljöenheten har inte inom ramen för detta projekt till uppdrag att undersöka lägen för nya naturrum, utan arbetar utifrån kommunfullmäktiges beslut från 2015.

Sakägare 3

Yttrande

Yttranden anser att trafiksituationen på Norgårdsvägen redan idag är belastad med trafik bland annat till badplatsen och idrottsplatsen. Om området byggs ut skulle det innebära en kraftigt ökad belastning av vägen och väg 155 då de som kommer bo där kommer ha 10 år till pension. Till yttrandet har personerna bifogat en bild (se bild till höger). Yttranden beskriver att det dagen bilden togs var 76 bilar och 4 husbilar från vändplatsen och ut till Hummerviken. De beskriver även att parkeringen vid Göstahallen är välfylld varje helg.



Bifogad bild till yttrandet

Yttranden menar att området är olämpligt för byggnation med tanke på det långa avståndet till service och kollektivtrafik. De uttrycker vidare att byggnationen kommer påverka badplatsen negativt och att den kommer upplevas som dominant gentemot badplatsen. Yttranden beskriver att lyktstolpen på bifogad bild (se ovan) är 8 meter. Om nockhöjden på komplementbyggnaderna på 4 meter åt söder överstiger nockhöjden på byggnaden på fastighet Öckerö x:xxx motsätter sig personerna komplementbyggnaderna.

Vidare uttrycker personerna att förslaget står i konflikt med kommunens strategier gällande turism och en aktiv besöksnäring och att badplatsen är viktig för gemenskapen samt att den är viktig då den är handikapanpassad. De vädjar till kommunens politiker att inse turismens betydelse.

Yttranden tycker att naturmarken ska bevaras och att fastighet Öckerö 2:198 ska bevaras som parkmark.

Personerna uttrycker slutligen att det kommer bli semestervåningar och att det istället ska byggas mindre lägenheter för yngre.

Kommentar

Avseende väg 155, se kommunens svar till Länsstyrelsen på [sidan 10](#).

För att minska bilanvändandet i området har parkeringstalet reglerats till 0,7 p-platser per lägenhet. De boende kommer ha tillgång till en samägd golfbil och en cykelpool med eldrivna cyklar och lastcyklar som kan nyttjas för lokala resor. De boende bedöms i de fall de reser med bil, samordna sina resor, både med andra boende samt för flera ärenden. De boende bedöms inte heller vara lika bundna av att resa under dygnets mest belastade timmar. Fritids- och inköp/serviceresor kommer sannolikt förläggas under lågtrafik. En gång- och cykelväg är planerad längs Norgårdsvägen från Valemossen till Rördammsvägen. Att en gång- och cykelväg anläggs bedöms förbättra parkeringssituationen vid Hjälvik på sommaren då det förbättrar möjligheten för kommunens invånare att gå eller cykla till badplatsen. Nollalternativet (att gällande detaljplan fortsätter gälla) är en hotellverksamhet med samma exploateringsgrad som aktuellt förslag. En utbyggnad enligt gällande plan skulle även den innebära viss trafikökning. Sammantaget bedöms påverkan på Norgårdsvägen som acceptabel.

Kommunen bedömer att avståndet till service och kommunikationer kan accepteras med hänvisning till ovan nämnda.

Planförslaget har sedan samråd minskats ner i omfattning för att i större grad motsvara omfattningen för den byggrätt för hotellbyggnad som finns idag i gällande plan. Befintlig byggrätt motsvarar en byggnadsarea på ca 700 m² i en byggnadskropp. För att ta ner skalan på bebyggelsen regleras byggnadsarean till att delas upp på minst 3 byggnader. Byggnadshöjden är i linje med den befintliga byggrätten (6 meter). Nockhöjden i planförslaget innebär en sänkning jämfört med befintlig byggrätt med ca 3 meter. Kommunen bedömer att nuvarande förslag inte kommer att upplevas som dominant.

Byggnationen har sedan samråd placerats längre söderut i förhållande till badplatsen för att minska påverkan på badplatsen. I avvägningen mellan behovet av fler bostäder och en till stor del orörd badplats bedöms behovet av bostäder som större. Kommunen gör bedömningen att badplatsen fortsatt kan nyttjas för sitt ändamål.

Avseende eventuell komplementbyggnad i söder: beroende på var komplementbyggnaden placeras kan höjden komma att överstiga nockhöjden på, i yttrandet angiven fastighet. Avståndet mellan befintlig byggnation och yta avsatt för komplementbyggnad varierar dock mellan 20 - 30 meter. Befintliga fastigheter bedöms därmed inte påverkas nämnvärt.

Kommunen kan i väldigt liten utsträckning styra vem som får köpa eller hyra en bostad eller inte. Genom ÖFAB (det kommunala bostadsbolaget) kan kommunen dock påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen kan i samband med markanvisning av egen mark ställa krav på innehåll. Plan- och bygglagen medger dock inte möjligheten att styra upplåtelseformer, dvs, hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Det kommunala bostadsbolaget kan dock säkerställa behovet av hyresrätter och bostäder till grupper med särskilda behov. Inom Hjälvik och det här planförslaget är det dock privata exploatörer som äger och planerar att bygga ut området och kommunen kan därför inte påverka vem som bosätter sig i området. Kommunens instrument för att stimulera rörelse på bostadsmarknaden och bostadsbyggande är att planlägga mark för bostäder i olika former (flerbostadshus, radhus, småhus o.s.v.). Exploatören meddelar fortsatt att avsedd målgrupp är seniorer och att seniorer boende i kommunen kommer ges förtur till bostäderna.

Kommunen bedömer inte att planförslaget kommer påverka besöksnäringen negativt.

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare 4

Yttrande

1. Yttranden menar att boende för äldre bör placeras i Öckerö centrum av självklara skäl. Personen anser att utskickat planförslag inte uppfyller de mest grundläggande kraven när det gäller boende för äldre som hiss, ändamålsenliga trappor och närhet till kollektivtrafik.
2. Personen uttrycker att miljön i och runt Hjälvik är känslig och klassas som naturvårdsområde. Vidare beskriver personen att länsstyrelsen beviljat

bidrag för att bevara och utveckla dammen. Personen menar att det pga att byggnationen ligger på lägre nivå än vattenytan i dammen samt att berget har dåligt skick finns risk att dammen töms på vatten. Byggnationen bör därför placeras så långt norrut som möjligt. Argumentet med volley-boll-banan anser personen är enkel att åtgärda genom att flytta banan.

3. Personen ställer sig frågande till varför det finns bestämmelse om minst tre huskroppar på plankartan.
4. Personen uttrycker att hen kommer drabbas av insyn i sovrummet pga att prickad mark omvandlas till kvartersmark.

Yttranden beskriver att kommunstyrelsens ordförande, Jan Utbult, i början av augusti 2019 varit i kontakt med de närboende. Hen beskriver att Jan Utbult ville ha ett möte och förhandla om vad de närboende kunde acceptera mot att de inte var aktiva på sociala medier. Mötet ägde rum den 18 augusti 2019 och personen som yttrar sig var på plats.

Yttranden beskriver att Jan Utbults uppfattning och inställning var att, om man har erhållit ett positivt planbesked så skall det byggas och inget annat. Personen undrade vart demokratin tagit vägen. Personen bifogade i yttrandet minnesanteckningar med punkter från mötet:

- Finns en byggrätt - ok! ca 700 m² - ok
- Vill man flytta placeringen mot norr - ok
- Smärre justeringar mot öster/väster - ok
- Atrium byggnad söder om huvudbyggnad för trädgård/pool eller liknande. Inget svar - vill se ritningar. Något stort och högt är inte aktuellt.
- Två våningar och vind totalt 11 meter nockhöjd.
- Gestaltningsprogram ska exploatören bekosta.
- Gröna lungor dels mot öster dels mellan befintlig bebyggelse och tänkt byggnation.
- Minimera omfattningen av kvartersmark som krävs runt tänkt bebyggelse. Allt för att få med ett barnperspektiv så att man fortfarande kan springa i bergen och djurlivet får en chans att överleva.

Personen upplever att hen och de närboende blivit lurade när de sett gransknings-

förslaget.

Kommentar

1. Avseende varför inte andra områden studerats, se svar till "sakägare 2" på [sidan 20](#)

I samrådsförslaget var byggnationen tydligare anpassad för seniorboende. Efter samrådet har projektet minskats ner i omfattning för att tillgodose inkomna yttrande om byggnationens storlek och påverkan på badplatsen. Många av de funktioner som är vanligt förekommande i ett seniorboende, som exempelvis den gemensamma vinterträdgården, har därför utgått ur förslaget. Aktuellt förslag kommer att uppföras i enlighet med gällande byggnormer. Ytan där loftgångarna är belägna är planerade för att kunna inrymma hiss.

2. Avseende områdets naturvärden, se svar till "sakägare 1" på [sidan 19](#).

3. Bestämmelsen om att byggnationen ska delas upp i minst 3 huskroppar är för att minska skalan på bebyggelsen.

4. Avståndet mellan gräns för byggrätt och intilliggande byggnader varierar mellan ca 24 meter - 34 meter. Jan Gehl, professor i arkitektur och stadsplanering, redovisar i boken "Cities for people (2010)" vad människor uppfattar och avläser på olika avstånd med avseende på mänskliga kontakter. Enligt Gehl minskar möjligheterna till kontakt på avstånd större än 13 - 14 meter och på avstånd över 25 meter kan man endast skönja yviga rörelser. Med hänvisning till ovanstående bedömer kommunen inte att planförslaget kommer innebära någon betydande insyn på befintliga byggnader.

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare 5

Yttrande

Yttranden uttrycker att merparten av de punkter som framfördes under samrådet fortsatt är aktuella, även om granskningsförslaget är helt omarbetat.

1. Yttranden menar att planförslaget inte är i linje med kommunens bostadsförsörjningsprogram. Personerna menar att det i programmet finns tydliga riktlinjer för hur bostäder inom gruppen 65 + ska utformas, exempelvis med hiss och närhet till kommunal service och kommunikationer, och att dessa riktlinjer inte uppfylls i planförslaget. Som exempel nämns att hissar inte är redovisade på plankartan, att det är ca 750 meter till allmänna kommunikationer och att flexlinjen är indragen. Yttranden uttrycker vidare att det är

oklart om Boaktivt fortsatt har seniorer som målgrupp. Personerna menar att Boaktivts bostäder inte är rätt lösning om kommunen verkligen värnar om sina vårdkrävande åldringar. Kommunen hade exempelvis kunnat använda sig fullt ut av vad lydelsen i PBL 4 kap. 11§ som det refereras till på plankartan. Personerna menar då att kommunen kunde reglerat andelen lägenheter av olika slag i bostäderna och lägenheternas storlek. Genom att kommunen inte använder sig av den möjligheten men inför möjligheten att bygga mer än tre huskroppar har det skapats en möjlighet för en skrupelfri exploatör bygga något helt annat än det som beskrivs i planhandlingarna.

2. Yttranden uttrycker att kommunpolitikernas löften om att detaljplanens maximala byggnadsarea inte skulle sätta större "fotavtryck" än vad gällande plan medger ej har hållits. Genom att arean för loftgångar och balkonger lyfts ur byggnadsarean och att komplementbyggnader tillåts är arean åtminstone 20 procent större än de 700 m² som var oprickad mark i den gamla planen. Personerna uttrycker vidare att 50 procent av föreslagen byggnation är belägen på Öckerö 2:198 som i gällande plan är allmän plats, PARK. Yttranden menar att den totala byggnadsarean inklusive loftgångar, balkonger och komplementbyggnader ska bantas ned till max 700 m² eller att det inte byggs alls vid Hjälvik. Om det nödvändigtvis ska byggas anser personerna att den gamla byggrätten ska återaktualiseras.
3. Yttranden menar att de som inte kommer kunna parkera vid bostäderna istället kommer ställa sig vid parkeringen vid fotbollsplanen. Parkeringsavgiften vid fotbollsplanen bör därför vara högre året runt. Yttranden anser att den föreslagna golfbilen är ett dåligt genomtänkt förslag då golfbilar oftast saknar sidoväggar och därmed inte är anpassade för sämre väder. Yttranden uttrycker att byggrätten som finns för komplementbyggnader är för liten för att inrymma tillräckligt många cykelplatser. De uttrycker vidare att både cyklar och golfbilar behöver stå inomhus för att inte rosta sönder eller korrodera av saltvindarna. Yttranden menar att de äldre som bosätter sig i Hjälvik sannolikt kommer att bli isolerade.
4. Personerna menar att kommunen i PM inte använt aktuella siffror i beräkningarna av kapaciteten i Pinans avloppsreningsverk. De uttrycker att nyare siffror fanns vid framtagandet av PM som inte går i linje med den förväntade trenden som beskrivs i PM. Data från 2019 visar att peMax vara 16585, vilket personerna menar borde innebära att det inte finns utrymme ens för Öckerö Nya Centrum. Personerna ställer sig frågande till varför kommunen ska klämma in Hjälvik då tillståndet för reningsverkets överstigs under sommaren.
5. Yttrandena menar att skrivelsen om vändplatsen och strandskydd på sidan 21 i planbeskrivningen är fullständigt meningslös och att den inte har något med planförslaget att göra.

6. Personerna uttrycker att det i planbeskrivningen beskrivs att servitut inte behöver upprättas och att det inte nämns något om det servitut som belastar Öckerö 2:198 i form av rätt till utfart över fastigheten.
7. Yttranden påpekar att det på plankartan finns en bestämmelse, m1, som anger att en vattentät barriär får anordnas, men att detta innebär markavvattning och att dispens och tillstånd skall sökas hos Länsstyrelsen innan uppförande. Personerna beskriver att det i norra delen av planområdet, enligt VA-utredning 2020-04-22, mot Norgårdsvägen (höjd +2.1m) finns områden om ca 500m² med höjdangivelser under +2.0m. Personerna menar att dessa områden är under större delen av året vattenfyllda, men torra under sommaren. Att torrlägga dem för att anlägga p-platser och trädgård menar de borde innebära markavvattning i Miljöbalkens mening.

Yttranden uttrycker att det finns ett behov av lägenheter för ungdomar och barnfamiljer i Öckerö kommun, men även för seniorer som vill flytta från sina hus. De uttrycker vidare att om skälet för att flytta är att husen har mindre tillgänglighet innebär detta inte att de passar för ungdomar eller barnfamiljer, eller att de har råd att köpa husen. De ställer sig därför frågande till om det startas en flyttkedja i kommunen så att ungdomar och barnfamiljer kan få bostäder.

Personerna menar att bostäderna i Hjälvik inte erbjuder det som seniorer enligt undersökningar vill ha, god tillgänglighet, närhet till social service och allmänna kommunikationer. De menar att Öckerö nya centrum lämpar sig bättre för den typen av bostäder. Yttranden menar att merparten av bostäderna i Hjälvik sannolikt blir semesterbostäder om de byggs, vilket inte ökar bostadsbeståndet för kommuninvånarna. Personerna ställer sig frågande till vad politikerna säger om det blir så.

Avslutningsvis menar personerna att det finns all anledning att avvakta med exploatering tills kommunen har en bättre totalbild på befolkningsutvecklingen och bostadsbehovet, speciellt med anledning av coronapandemin, vars effekter på samhället inte kan förutses i dagsläget.

Kommentar

1. Kommunen gör bedömningen att förslaget har stöd i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Det övergripande målet och visionen i programmet är att kommunen ska möjliggöra för åretruntboenden i en variation av boendeformer och att byggnationen av högre bostadshus ska underlättas. Med anledning av kommunens befolkningsutveckling pekas seniorer och äldre ut som en grupp som ska prioriteras. Efter granskning av aktuell detaljplan har kommunens bostadsförsörjningsprogram reviderats. Detaljplanens syfte har uppdaterats med aktuella siffror avseende andelen 65 + i kommunen idag, samt en prognostiserad procentsats för år 2030. Det övergripande målet och visionen är fortsatt densamma.

Avseende vem som kommer bo i bostäderna, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

2. Samhällsbyggnadsverksamheten arbetar utifrån kommunfullmäktiges beslut om planbesked från 2015-11-26 (KF § 121) samt kommunstyrelsens beslut om granskning från 2020-05-26 (KS § 118).

Att balkonger och loftgångar undantas möjliggör för att dessa kan uppföras på under 3 meters höjd. Om t.ex. en balkong placeras högre än så medräknas den inte i byggnadsarean. Kommunen ser ingen anledning till att balkongen på våning 3 kan uppföras men inte på våning 2.

3. Avseende trafik och föreslagna mobilitetsåtgärder, se svar till "Sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

4. Avseende reningsverkets kapacitet, se svar till länsstyrelsen på [sidan 11](#).

5. Skrivelsen om befintlig vändplats och strandskydd finns med pga. att renhållningsfordonen vänder där, samt att det var en fråga under samrådet med anledning av att vändplanen inte finns inom detaljplanens område.

6. Avseende servitut, se svar till Lantmäteriet på [sidan 14](#) och "sakägare 6" på nästa sida.

7. Dispens för markavvattning krävs enligt miljöbalken för att uppföra en vattentät barriär enligt bestämmelse m1. Den vattentäta barriären bedöms ej behöva uppföras för ens i framtiden när vattenståndet förändrats. I en detaljplan är det endast möjligt att reglera sådant som har stöd i fjärde kapitlet plan- och bygglagen. En upplysning finns därför istället med på plankartan om att dispens och tillstånd krävs från länsstyrelsen innan barriären uppförs. För övriga åtgärder bedöms det inte krävas dispens för markavvattning.

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare 6

Yttrande

Yttranden anser att fastighet Öckerö 2:198 aldrig varit aktuell för bebyggelse då marken är planlagd som parkområde. Personerna beskriver att de genom servitut har rätt till nödig väg över Öckerö 2:198. De beskriver vidare att fastighet Öckerö 2:198 hittills varit allmän platsmark för tillfart till deras hus och att de alltid kört in norrifrån. Yttrandena beskriver att ingång till bostaden sker från norr med bostadsyta i bottenvåningen. Personerna menar att de inte kommer kunna ta sig in i huset som tidigare om planförslaget inte ändras. De beskriver vidare att de, pga av hälsoproblem, behöver ta sig in ifrån norr och att det endast är ifrån norr som de kan komma ut när de behövt ambulanstransport. De menar att planförslaget därför bör ändras så att de fortsatt kan ta sig till huset ifrån norr.

Yttranden anser att projektet är för stort och att det kommer ta över hela området. De menar att Hjälviksområdet är mycket omtyckt och att planförslaget kommer negativt påverka området samt att det är ett övergrepp på miljön. Personerna anser att det hade passat bättre med radhusliknande bebyggelse där gällande byggrätt ligger och att den västra delen ska förbli parkmark.

Yttrande påpekar att trafiksituationen på Norgårdsvägen redan är ansträngd och att förslaget kommer innebära situationen blir näst intill ohållbar. Avslutningsvis uttrycker de att politikerna ska ta sitt ansvar och tänka på framtida generationer.

Kommentar

Servitutet kommer fortsatt gälla efter att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Exakt vad som avses med nödig väg avgör lantmäteriet, eller sakägaren och exploitören i samförstånd. Vid en utbyggnad av området är avsikten att sakägarens rätt till nödig väg ska säkerställas. Som förtydligande har planbeskrivningen kompletterats med text om ovanstående.

Avseende byggnationens storlek och omfattning samt trafiksituationen på Norgårdsvägen, se svar till sakägare 3 på [sidan 21-22](#).

Sakägare 7

Yttrande

Sakägaren uttrycker att den håller med om miljöenhetens samrådsyttrande om seniorboendets placering vad gäller närhet till service och kommunikationer. Det långa avståndet kommer medföra ökad biltrafik.

Personen menar att Norgårdsvägen är mycket smal och att vägen nått sin max-

kapacitet. Hen uttrycker att även seniorer har bilar och att en del kanske kommer att arbeta medan andra kan behöva hemtjänst. Planförslaget kommer därför innebära en ökad biltrafik. Personen menar att parkeringstalet på 0,7 är i underkant och att det är tveksamt om äldre personer är villiga att ge upp sina bilar för en allmän bilpool som behöver bokas i förväg. Personen uttrycker vidare att området vid Hjälvik är en naturskön oas för allt från surfare till sommarbadare. Ökad biltrafik till området är därför inte önskvärd och det finns inte tillräckligt med parkeringar. Att enbart bygga en cykelväg kommer inte räcka för att minska biltrafiken. Personen ställer sig frågande till var seniorerna ska parkera sina bilar.

Personen anser att föreslagen byggnation inte passar in i miljön och att den är mycket högre än befintlig byggnation.

Kommentar

Avseende områdets avstånd till service och kommunikationer samt trafik, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende byggnationens storlek och omfattning, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Sakägare 8

Yttrande

Sakägarna överklagar planförslaget, som skäl menar de att förslaget strider mot kommunens mål med att vara en attraktiv kustkommun.

Bebyggelsens storlek och förhållandet till gällande plan

Yttranden menar att bebyggelsen är för stor och att planförslaget överstiger de 700 m² som planen från 1949 medgav samt att höjden vida överstiger gällande plan. De uttrycker att tomten som innehåller 27 lägenheter inte tidigare är markerad som byggtomt. Personerna uttrycker att marken som tas i anspråk i gällande plan är parkområde och prickad mark som nu föreslås bli kvarartersmark som exploatören kan sätta stängsel runt. Intrycket från badplatsen kommer bli störande. Personerna uttrycker vidare att kommunen på sidan 20 i planbeskrivningen skriver att det blir väldigt mycket sprängningar.

Strandskydd

Sakägarna uttrycker att marken som tas i anspråk varit strandskyddad och att ny dispens krävs att upphäva ett strandskydd om 300 meter. Personerna menar att förslaget inskränker på strandskyddet. De anser att förslaget inskränker på

strandskyddet om kommunen förutsätter att renhållningsfordonen skall vända i naturen på Strandskyddat område.

Personerna ställer sig frågande till om kvaliteten på vändplatsen som det hänvisas till är av godkänd beskaffenhet. De anser att det är olämpligt att renhållningsfordonen vänder inom strandskyddat område och att det krävs strandskyddsdispens för det.

Yttranden anser att förslaget inte kan betraktas som seniorboende då det planeras för utvändiga loftgångar och trappor och då det saknas invändig hiss. De menar att det som beskrivs i planbeskrivningen på sidan 3 och 12 om utformning endast finns med för att slippa installera hiss i husen. De menar att loftgångar och trappor inte lämpar sig för målgruppen eller områdets klimat.

Trafik

Yttranden menar att kommunen inte uppfyller kraven i kommunens Trafikstrategi om det byggs så långt ifrån kommunikationer. De påpekar att det i strategins riktlinjer står att det inte bör vara mer än 300 meter till närmaste kollektivtrafikplats. Yttranden påpekar att man måste ha väldigt livlig fantasi eller vara dum på riktigt för att tro att såpass många personer ska samsas om en gemensam golfbil. Personerna menar att de boende kommer att ha minst en bil per hushåll. Yttranden beskriver att de boende i området har minst 1 bil per hushåll.

Yttranden påpekar att trafiksituation på Norgårdsvägen idag är ansträngd, bland annat pga olika evenemang på sommaren. De menar att vägen är så pass smal att det inte går att mötas på vägen och att det är trafikchaos på sommaren. De uttrycker oro för hur det blir den dagen utryckningsfordon behöver ta sig fram.

Yttranden anser att Rördammen och Öckerös västligaste uddar samt Hjälvik och Trollvik bör ha ett sammanhängande stråk där djur kan röra sig. Yttranden beskriver att området är väldigt välbesökt som natur- och rekreationsupplevelse och att det är olämpligt att bygga så pass nära området.

Flyttkedjor

Yttranden uttrycker att de planerade bostäderna kommer bli för dyra för att resultera i att det startas flyttkedjor.

Insyn

Yttranden menar att de kommer få insyn från den nya byggnationen då den är stor och placerad nära intill deras tomt.

Övrigt

Yttranden ställer sig frågande till vilka kommersiella intressen som styr kommunens tjänstepersoner.

Kommentar

Detaljplanen kan i detta skede inte överklagas. Efter att kommunen har fattat beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan kan beslutet överklagas till mark- och miljödomstolen.

Avseende byggnationens storlek och omfattning, trafik och vem som kommer bo i bostäderna, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende att bostäderna inte bedöms vara seniorbostäder och insyn, se svar till "sakägare 4" på [sidan 24](#).

Texten som yttranden hänvisar till på sidan 20 i planbeskrivningen är en del av argumentationen kring strandskyddet. Att placera byggnationen eller parkeringarna ytterligare söderut skulle innebära mer sprängningar. Visst sprängningsarbete kommer dock krävas för byggnationen.

En privatisering kommer ske av delar av området då det planläggs som kvartersmark bostad. I planområdets östra del, som är planlagd som allmän plats natur, kommer det fortsatt vara möjligt att korsar området på befintlig gångstig ner mot badplatsen.

Avseende strandskydd, se Länsstyrelsens yttrande på [sidan 7](#) och kommunens kommentar på [sidan 10](#).

Avseende att tillskapa ett sammanhängande stråk för djur, se svar till "sakägare 2" på [sidan 20](#)

Övriga synpunkter noteras.

Sakägare 9

Yttrande

Yttranden tycker att det är mycket märkligt att kommunen tar det stora negativa intresset vid samrådet som ett skäl att gå vidare med ett utökat förfarande i stället för att lägga ner hela projektet.

Planförslaget

Yttranden anser att planförslaget föll platt till marken redan på samrådsmötet då kommunstyrelsens dåvarande ordförande förklarade att Öckerö kommunen inte kan reglera vem som kan bosätta sig i de planerade bostäderna. Personerna uttrycker att det inte heller finns några indikationer på att Bo aktivt fortsatt avser att sälja bostäderna till seniorer. Personerna frågar när Öckerö kommun hade tänkt upplysa sin sagda målgrupp om detta.

Yttranden anser att det inte är relevant att prata om bostadsförsörjningsprogrammet då kommunen inte äger rätten att fördela bostäderna.

Personerna ställer sig frågande till hur det kan göras en uppskattning av trafikpåverkan på väg 155 med vetskap om Bo aktivts försäljningside.

Yttranden anser att ett reviderat planförslag bör tas fram där det framgår varför det är så viktigt att bygga bostäder i Hjälvik.

Kommentar

Avseende vem som kommer bo i bostäderna, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende påverkan på väg 155, se kommunens svar till Länsstyrelsen på [sidan 10](#).

Sakägare 10

Yttrande

Yttranden motsätter sig detaljplanen för bostäder vid Hjälvik då de anser att den är missvisande och förledande. Personen ställer sig frågande till hur kommunen kan tolka motståndet vid samrådet som något annat än att en överväldigande majoritet är emot förslaget.

Yttranden menar att det är mycket missvisande att kommunen beskriver planförslaget som anpassat för seniorer. Personen menar att alla flerbostadshus som följer gällande byggnormer kan klassas som anpassade för seniorer men att det inte är samma sak som ett seniorboende. Yttranden anser inte att ett seniorboende ska placeras så långt från kommunikationer och service som Hjälvik är. Personen ställer sig frågande till om Bo aktivt fortsatt avser sälja bostäderna till seniorer.

Personen anser, i och med att kommunen inte kan styra vem som bosätter sig i bostäderna, att planens syfte borde ändras till: "Planens syfte är att möjliggöra för ca 27 lyxbostäder med bästa utsikt till högstbjudande vid Hjälviks badplats på Öckerö". Personen menar att allt annat är förledande av kommunens invånare.

Yttranden menar att det är orimligt att anta att det räcker med 07, bilar per bostad pga boendets placering i förhållande till service och kommunikationer. Personen menar att de som fortfarande är i arbetsför ålder troligtvis kommer ha mer än en bil. Personen ställer sig frågande var 19 parkeringar ska få plats och att det inte syns på plankartan.

Kommentar

Avseende att bostäderna beskrivs som seniorbostäder, se svar till ”sakägare 4” på [sidan 25](#).

Avseende vem som kommer bo i bostäderna, parkeringstalet, avstånd till service och kommunikationer samt trafik, se svar till ”sakägare 3” på [sidan 21-22](#).

På plankartan finns en illustrationsritning där samtliga parkeringsplatser redovisas. Placeringen av parkeringsplatser har i antagandehandlingen justerats något med anledning av Länsstyrelsens ändrade ställning till ett upphävande av strandskyddet.

Sakägare 11

Yttrande

Yttrande påpekar att deras samrådsyttrande inte berörts i önskvärd utsträckning. Personerna menar att kommunen försökt tona ner oönskade synpunkter genom att bunta ihop så många kommuninvånarens synpunkter inom ett specifikt område till ”Tematiska svar”.

Yttranden uttrycker att deras ursprungliga uppfattning om planförslaget kvarstår och att de inte är ensamma om att betrakta det som ett felaktigt projekt på fel plats. Personerna anser därför att planförslaget snarast bör dras tillbaka.

Personerna anser att det, utöver övriga kommuninvånarens kritiska beskrivningar av alla betydande olägenheter, finns ett antal punkter att framföra.

Yttranden ställer sig frågande till om kommunen och Bo aktivt har samma målgrupp. Personerna menar att det finns stor risk att projektet blir en helt misslyckad seniorsatsning. De beskriver att det av utskicket ”underrättelse” framgår att det är kommunens invånare som avses som tilltänkta bostadsägare. Personerna påpekar att det inte nämns något om seniorer på BoAktivts hemsida vilket det gjort tidigare.

Yttranden ställer sig frågande kring kommunens beslut om att inte skicka ut planförslaget på ett nytt samråd. Personerna menar att de ändringar som gjorts är väsentliga enligt och att ett nytt samråd därför bör genomföras i enlighet med PBL 5 kap 18 § 3 st.

Yttranden påpekar att kommunen har planmonopol och att kommun bör arbeta med långfristiga tidplaner för samhällsutvecklingen. De menar att en exploater likt BoAktivt har ett betydligt kortare tidsperspektiv och att det därför är viktigt att kommuninvånarens och kommande generationers intressen vägs in.

Personerna uttrycker att kommunal planering ska utgå från kommuninvånarnas behov och önskemål.

Yttranden uttrycker avslutningsvis att planprojektet bör läggas ner och istället undersöka lämpligheten i att bygga seniorbostäder på någon annan plats.

Kommentar

Med anledning av det relativt stora antalet samrådsyttranden valde kommunen att sammanfatta inkomna yttranden tematiskt för att göra samrådsredogörelsen mer läsbar. Kommunens bedömning är att huvuddragen i samtliga yttranden framkom under kapitlet "tematiska svar".

Avseende vem som kommer bo i bostäderna, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Kommunen bedömer inte att förslaget ändrats på ett sådant sätt mellan samråd och granskning att ett nytt samråd krävs. Samhällsbyggnadsverksamheten bedömer att kommunen har uppfyllt vad som anges i PBL 5 kap 18§ 3 st genom att efter samrådet ändra planens förfarande till utökat förfarande samt genom att kungöra förslaget vid granskning.

Övriga synpunkter noteras.

Organisationer och politiska partier

Öckerö Ö-råd

Yttrande

Öckerö Ö-råd framför att de ser positivt på att kommunen tagit till sig av kritiken från samrådet avseende byggnationens storlek, höjd och arkitektoniska framtoning. De anser att granskningsförslaget är bättre anpassat till platsen vad gäller skala och form samt att byggnaderna på ett bättre sätt knyter an till lokal byggnadstradition

Nedan redovisas Öckerö Ö-råds synpunkter på granskningsförslaget:

1. Ö-rådets styrelse uttrycker att de tycker det är beklagligt att det politiska löftet, som framförts under av ledande politiker under planprocessen, om att förslaget ej ska överstiga den totala byggnadsarean i gällande plan. Aktuellt förslag bedöms överstiga de 700 m² som gällande plan möjliggör för med ca 15-25 procent. Ö-rådets styrelse anser därför att planförslaget ska omarbetas avseende byggnadsarean.

2. Ö-rådet uttrycker att det långa avståndet till service och kommunikationer kommer innebära att ärenden företas med eget fordon. Det är olämpligt med ökad trafik inom ett badplatsområde där inte minst barn rör sig fritt. Avståndet till kommunikationer och service samt den ökade trafiken vid badplatsen menar Ö-rådet är starka skäl för att inte bebygga området.
3. Ö-rådet anser att kommunens strategi med lågt parkeringstal för att minska trafikpåverkan kan fungera i mer centra lägen, med närhet till väl fungerande kollektivtrafik. Men i detta fall rör det sig om ett planområde långt från service och kollektivtrafik. Ö-rådet anser att det inte känns realistiskt att anta att en gemensam golfbil kommer upplevas som ett fullvärdigt alternativ till en egen bil i hushållet. Ö-rådet uttrycker att det låga parkeringstalet riskerar att innebära att de boende parkerar på ej avsedd plats.
4. Ö-rådet påpekar att Hjälvik är en av Öckerö kommuns mest besökta badplatser och att det inte bara är under några intensiva veckor i Juni, Juli och Augusti. Badplatsen besöks frekvent under hela sommarhalvåret, även kvällstid. Det finns en uppenbar risk att aktiviteter på badplatsen stör de boende i föreslagen byggnation. Ö-rådet menar att det kan vara en källa för en framtida konflikt om buller.
5. Ö-rådet uttrycker att Norgårdsvägen, som är den enda tillfartsvägen till området, redan idag är relativt hårt belastad. Ett genomförande av planen kommer att innebära att biltrafiken på Norgårdsvägen ökar. Ö-rådet anser att planen inte bör antas innan det är utrett hur en GC-bana kan anläggas längs hela Norgårdsvägen.

Slutsatser:

Ö-rådet är väl införstådda med att det finns ett behov av nya bostäder i kommunen, inte minst lägenheter för ungdomar, men även för gruppen 55+ vilket kan generera flyttkedjor som ger yngre familjer tillgång till befintliga hus. Men ö-rådet anser med hänvisning till synpunkterna ovan inte att platsen i Hjälvik är den lämpligaste för anläggande av lägenheter för 55+. De västra delarna av Öckerö bör behandlas varsamt och det förefaller som det finns andra platser där 55+ boende skulle vara bättre placerat och därmed högre prioriterade för byggnation. Tex på någon av rivningstomterna efter skolorna Ankaret och Minnessten, eller inom området för Öckerö nya centrum. Dessa platser ligger alla närmare kollektivtrafik och serviceutbud än det föreslagna området i Hjälvik och torde därför vara högre prioriterade för byggnation. Ö-rådet förordar därför att kommunen avvaktar med en exploatering i Hjälvik som på många sätt är ett känsligt område.

Kommentar

Avseende politiska löften, se svar till "sakägare 5" på [sidan 26](#).

Avseende avstånd till service och kommunikationer, parkeringstalet, gc-väg, påverkan på Norgårdsvägen och badplatsen, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende andra områdets lämplighet, se svar till "sakägare 2" på [sidan 20](#)

Företag

Ellevio

Yttrande

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande.

I samrådsredogörelsen syns att Ellevios synpunkter från samrådet beaktats. Vi önskar i god tid bli kontaktade av exploitören för eventuell samordning och samförläggning i området.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar

Noterat.

Privatpersoner

Privatperson 1

Yttrande

Yttranden anser att planförslaget inte är anpassat för äldre. Personerna menar att bostäder för äldre bör placeras när service och kommunikationer och planeras med hiss eller i markplan.

Om det måste byggas i området anser personerna att byggnationen ska anpassas till markens utformning som sluttningshus i form av radhus, parhus eller enbostadshus. De uttrycker vidare att bostäderna istället bör vara tillgängliga för de som önskar bo där oavsett ålder.

Kommentar

Avseende vem som kommer bo i bostäderna, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende att bostäderna inte bedöms vara anpassade för seniorer, se svar till "sakägare 4" på [sidan 24](#).

Föreslagen byggnation kommer att uppföras för att ta höjdskillnaden inom området.

Privatperson 2

Yttrande

Yttranden motsäger sig planförslaget då det är en plats som många ungdomar vistas på under vår och sommar och då det kan bli ganska högljutt, vilket de menar kommer bli ett störande moment för de boende.

Personerna anser att det ska byggas, om det nu måste, billiga lägenheter för yngre. De påpekar att den äldre befolkning förväntas öka i Öckerö kommunen och att kommunen därför ska satsa på yngre personer. De menar att bostäder för senior istället ska placeras nära service. Personerna förslår att bostäderna placeras vid före detta Minnesstensskolan istället.

Kommentar

Avseende påverkan på badplatsen, se svar till "Sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende förslag om att placera bostäderna vid för detta Minnesstensskolan och att istället bygga för yngre, se svar till "sakägare 2" på [sidan 20](#)

Privatperson 3

Yttrande

Yttranden anser att all mark väster och norr om idrottsarenan bör lagskyddas mot all mänsklig åverkan för kommande generationer.

Personen menar att projektet är provocerande och att den känner en djup sorg och depression kring projektet. Hen anser att området är ett livsnödvärdigt område för naturupplevelser och fritidsliv. Personen menar vidare att skärgårdsområdet kommer att skändas och att det är oåterkalleligt, samt att det bör betecknas som ett miljöbrott. Vidare anser personen att uppförandet av ett flerbostadshus i området visuellt skadar de befintliga landskapsvärdena. Yttranden uttrycker att miljöbalken med sina detaljerade föreskrifter har tillkommit därför

att näringslivsbehoven och bostadsförsörjningen ständigt hotar och ödelägger naturvärden och samtidigt negligerar de demografiska rättigheterna. Hen menar att miljöbalken är till för att skydda människorna naturen och miljön. Personen uttrycker att Öckerös naturskydd inte är förhandlingsbart och att det alltid ska väga tyngst. Hen menar att delar området redan tidigare skadats genom olämplig byggnation.

Yttranden uttrycker att översiktsplanens syfte enligt PBL bl.a. är att redovisa allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om mark. Den lokala opinionens reaktion speglar allmänna intressen, viss hänsyn måste tas vid beslut om mark- och vattenområden. Yttranden uttrycker att det i ett detaljplaneprojekt ingår att utföra och presentera en konsekvensbeskrivning. Personen menar att kommunens argumentation inte lyfter några negativa aspekter utan endast att projektet är viktigt och att det därför måste genomföras. Hen uttrycker att tjänstepersoner ska ha en neutral ställning och tydligt redovisa för- och nackdelar. Yttranden uttrycker att den väddat till Länsstyrelsen att helt ta över de fysiska åtgärderna inom Öckerö och att de ansvariga omyndigförklaras.

Personen menar att Öckerös politiker och ”expansionskarriärister” alltid agerat envist och insiktslöst gentemot restriktiva önskemål från allmänheten. Hen ställer sig frågande till om det är brist på sysselsättning i kommunhuset som gör att det med hämna mellanrum dyker upp sådana tokiga förslag som exempelvis Hjälvik.

Yttranden anser att hänsynstagande inte tagits till allmänna rättsprinciper och att planbeskrivningen inte innehåller en rättsprocess beträffande lämplig markanvändning. Personen menar att lokaliseringen av förslaget snarare handlar om att dom blivande boende ska ha nära till havet samt att det otvivelaktigt är av markspekulativa skäl. Hen menar att ”gamla fiskare” inte vill ha havsutsikt, utan att de bara vill glömma kala berg. Att äldre personer ska bo i ett område utsatt för exempelvis hårda stormar anser yttranden är olämpligt. Personen menar att projektet inte handlar om äldreomsorg och att hen ställer sig tveksam till om socialkontoret eller hemtjänsten varit delaktiga i planeringen. Personen menar att flerbostadshusbebyggelse istället passar bättre på Björkö.

Kommentar

Avseende naturvärden, se svar till ”sakägare 1” på [sidan 19](#).

Avseende byggnationens påverkan på närområdet, se svar till ”Sakägare 3” på [sidan 21-22](#).

En lämplighetsprövning har gjorts enligt 2 kap PBL samt en avvägning enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte riskerar innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen meddelade genom sitt samrådsyttrande 2017-09-06 att de delar kommunens bedömning.

Avseende att studera lämpligheten för att bebygga seniorbostäder på Björkö, se svar till ”sakägare 2” på [sidan 20](#)

Privatperson 4

Yttrande

Yttranden menar att parkeringstalet inte är realistiskt och att det finns risk att det skapas fler parkeringsplatser både inom området samt att parkering sker på närliggande platser istället. Personen menar att det borde motverka syftet att minska biltrafiken.

Personen ställer sig frågande till varför det är just äldre som redan är bosatta i kommunen som kommer att ha drivkraft och ekonomisk möjlighet att flytta in i bostäderna. Hen menar att den äldre befolkningen kommer öka ytterligare om seniorer som inte redan bor i kommunen kommer flytta in i bostäderna.

Yttranden påpekar att planförslaget överskrider tidigare politiska löften om maximal byggyta. Hen anser att byggnadsarean bör korrigeras till de 700 m² som befintlig plan tillåter.

Helst vill personen att området inte bebyggs alls då badplatsen och beachvolleybollplanen är en samlingsplats för ungdomar på sommaren. Personen menar att det kan vara ganska högljutt och att ungdomarna riskerar att drivas bort från platsen.

Yttranden anser att VA-utredningen verkar ytterst begränsad. Hen menar att projektet och bostäderna kan drabbas negativt om det visar sig att avloppsnätet är undermåligt.

Avslutningsvis anser yttranden att avståndet till service borde göra platsen olämplig för exploatering.

Kommentar

Avseende parkeringstalet, avstånd till service och kommunikationer samt vem som kommer bo i bostäderna, se svar till ”sakägare 3” på [sidan 21-22](#).

Avseende politiska löften, se svar till "sakägare 5" på [sidan 26](#).

Enligt framtagen VA-utredning bedöms VA-nätet klara av tillskottet som planförslaget innebär. Kommunen avser teckna ett exploateringsavtal med exploatören för att reglera kostnader, rättigheter och skyldigheter avseende VA. Exploatören kommer stå för de kostnader som projektet medför.

Privatperson 5

Yttrande

Yttranden anser att det finns många delar i planförslaget som är värda att känna sig tveksam inför.

Lokalisation

Personen anser att det aktuella området i Hjälvik aldrig borde blivit aktuellt för byggnation. Hen menar att gällande plan ser helt annorlunda ut och att ett hotell skulle komplettera friluftslivet i området. Hen menar att avsikten i gällande plan var att fortsatt ge allmänhet en möjlighet att röra sig fritt samt att byggrätten omges av allmän platsmark. Personen menar att aktuellt planförslag bryter mot intentionen i gällande plan genom att tillskapa kvartersmark och begränsa allmänhetens tillträde.

Personen anser att byggnationen kommer påverka badplatsen negativt och att känsla av frihet kommer att förstöras.

Översiktsplan

Yttranden anser kommunen när den beslöt om ny översiktsplan borde ha undanhållit de västra delarna av öarna och aktuellt förslag från bebyggelse.

Seniorboende

Yttranden menar att det beskrivs att det ska byggas ett seniorboende men att ritningarna säger något annat. Väderutsatta loftgångar och avsaknad av hiss menar personen indikerar på svårigheter för äldre personer att ta sig in och ut ur husen.

Personen menar att det långa avståndet till service och kommunikationer kommer innebära en ökad trafik till och från området. Hen menar att det finns obebyggda tomter nära centrum på Öckerö som lämpar sig bättre för denna typ av boende.

Vallöfte

Yttranden påpekar att det i senaste valet gavs ett politiskt löfte om att byggnaderna inte skulle överstiga tidigare tillåtna 700 m². Personen uttrycker att man av

aktuella ritningar kan misstänka att ytan om 700 m² överstigs med åtminstone 20-25%. Personen påpekar att loftgångar enligt Boverket ska ingå i byggnadsarean men att arean från loftgångarna lyfts ur byggnadsarean i aktuellt förslag.

Behov av bostäder

Yttranden uttrycker att kommunen behöver tillskapa nya bostäder. Hen menar dock att det är stor risk att de planerade bostäderna inte kommer köpas av boende i kommunen och att flyttkedjor därför inte startas. Personen menar att projektet i värsta fall innebär att badplatsen blir otrivsamt, att inga flyttkedjor startas, att de som köper seniorlägenheterna inte är bokförda i kommunen och att kommunen därför inte får mer skatteintäkter.

Nära högt klassade naturområden

Yttranden påpekar att det finns naturområden, både norr och söder om det aktuella området, med hög naturvärdesklass. Hen menar att belastningen på naturområdet och skyddsvärda arter kommer att öka med ca 27 nya året-runtbostäder.

Personen menar att det kommer krävas omfattande sprängningar. Hen ställer sig frågande till om det verkligen inte får ske någon sprängning i öst och syd, och om det stämmer överens med ritningarna. Hen ställer sig också frågande hur Rördammen i så fall påverkas.

Avslutningsvis uttrycker personen att byggnation i Hjälvik berövar nuvarande och framtida generationer en uppskattad plats för friluftsliv och rekreation och att det inte borde tillåtas

Kommentar

I och med att fastigheten planeras som kvartersmark bostad kommer en privatisering ske av området. Gällande plan möjliggör dock för hotelländamål vilket även det innebär att fastigheten privatiseras. Den östra delen av planområdet är i aktuellt planförslag planlagd som allmän plats natur vilket ger allmänheten tillträde. Inom allmän plats natur finns en gångstig som sträcker sig från byggnationen söder om aktuellt förslag ner mot badplatsen. Gångstigen ligger i gällande plan inom kvartersmark för hotelländamål.

Avseende ökad trafik, vem som kommer bo i bostäderna och påverkan på badplatsen, se svar till "sakägare 3" på [sidan 21-22](#).

Avseende att bostäderna inte bedöms vara anpassade för seniorer, se svar till "sakägare 4" på [sidan 24](#).

Avseende att studera lämpligheten för att bebygga seniorbostäder på Björkö, se svar till "sakägare 2" på [sidan 20](#).

Avseende synpunkt om vallöfte, se svar till "Sakägare 5" på [sidan 26](#).

Avseende områdets naturvärden, se svar till "sakägare 1" på [sidan 19](#).

Planbestämmelse "n1 - schaktning, sprängning eller uppfyllnader får inte ske" säkerställer att ytan i söder inte får sprängas. I den östra delen av planområdet är marken planlagd som allmän plats natur, vilket hindrar att sprängning sker.

Övriga synpunkter noteras.

Namnlista (undertecknad av 188 personer)

Yttrande

Öckeröbor.

Vill vi ha det så här med höga hus precis framför Öckerös finaste badplats? Där det finns handikappbad, beachvolleyplan och plats för rekreation och fritidsaktiviteter. Ett område där många småbarnsfamiljer samlas för bad och picknick, promenader och lekmöjligheter.

Vad händer då när ett litet barn springer ut på vägen med mycket ökad trafik.

Var med och delaktig och stoppa denna stora byggnation framför Hjälviks badplats, så att vi räddar framtiden för friheten kring detta område.

Lämna denna talong i brevlådan på adress "xxxxxxx".

Kommentar

Noterat.

Övriga

Bohusläns museum

Utlåtande

Öckerö kommun har enligt uppgift (sidan 15 samrådsredogörelse) samrått med Länsstyrelsen angående arkeologisk utredning inom planområdet. Eftersom Länsstyrelsen bedömt att ingen arkeologisk utredning erfordras har Bohusläns museum inget att erinra emot detaljplanen.

Om fynd eller fornlämning påträffas vid markarbeten ska Länsstyrelsen kontaktas.

Kommentar

Noterat.

Revidering av förslaget

Till följd av inkomna yttranden har planförslaget reviderats. De största förändringarna i planförslaget efter granskning är:

- Rättelse av rittekniskt fel på plankartan
- Planens syfte har justerats med aktuella siffror avseende andelen 65 + i kommunen idag och en prognostiserad ökning fram till 2030.
- Plankartan kompletteras med en administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap inom användning natur.
- Plankartan har justerats så att strandskyddet återinträder inom kvartersmarken som ligger inom 100 meter från strandlinjen norr ifrån. Byggrättens linje har anpassats efter strandskyddslinjen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om minsta lutning på takkuporna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det kommer bildas en gemensamhetsanläggning för Hummerviksvägen och att det kan komma att bildas en gemensamhetsanläggning för allmän plats natur.
- Planbeskrivningen förtydligas med vad som avses med att de risker för ras som finns på sikt inte är av den grad så att särskilda åtgärder eller restriktioner föreligger.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att kommunen och exploatören avser teckna ett exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och vad konsekvenserna blir av att planen delvis genomförs med stöd av ett exploateringsavtal.



ÖCKERÖ KOMMUN

Samhällsbyggnadsverksamheten 2020-11-05

Andreas Beutler

Plan- bygg och miljöchef, Öckerö kommun

Rikard Sporre

Planarkitekt, Öckerö kommun