

Planbeskrivning

Detaljplan för Häggvall 3:43 m.fl.

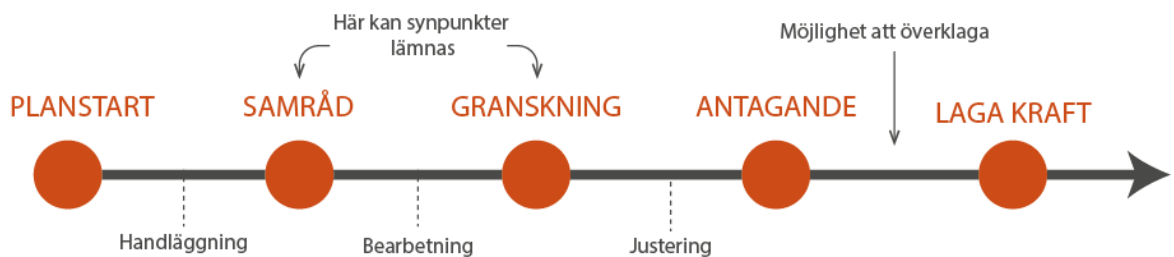
Planprocessen

Vad är en detaljplan

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för exempelvis bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Detaljplanens förfarande

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. Planstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. Samråd

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

3. Granskning

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

4. Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft

Innehåll

Planprocessen	2
Vad är en detaljplan	2
Detaljplanens förfarande.....	2
Innehåll	4
Inledning	6
Handlingar	6
Sammanfattning.....	6
Planens syfte	7
Plandata.....	7
Areal och läge.....	7
Markägoförhållanden	7
Tidigare ställningstagande.....	7
Riksintressen	7
Behovsbedömning.....	8
Avvägning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB).....	9
Planeringsförutsättningar	10
Natur	10
Bebyggelse.....	11
Gator och trafik	11
Friytor	12
Offentlig och kommersiell service.....	12
Geotekniska förhållanden.....	13
Miljöförhållanden	12
Risk och säkerhet.....	14
Strandskydd	12
Fornlämningar	15
Teknisk försörjning	15
Planförslag	16
Allmänna platser.....	18
Trafik, parkering, gång- och cykelvägar	18
Offentlig och kommersiell service.....	20
Höviksbäcken.....	20
Geoteknik.....	20
Radon	21
Brandskydd	21
Teknisk försörjning	21
Genomförande av detaljplanen	25
Organisatoriska frågor.....	25
Genomförandetid	25

Markägoförhållanden	25
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	25
Avtal	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor.....	28
Ekonomiska frågor	30
Konsekvenser	31
Bebyggelsekonsekvenser	31
Miljökonsekvenser.....	31
Medverkande	32

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling).
- Plankarta med planbestämmelser.

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)
- Granskningsutlåtande, 2025-03-06

Utredningar

- Behovsbedömning, 2019-10-07.
- Trafikutredning för detaljplan, Norconsult 2020-09-25.
- Naturvärdesinventering, Melica 2020-01-21.
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo, 2019-11-07.
- Geotekniskt förtydligande, Bohusgeo, 2021-09-28.
- VA- och dagvattenutredning, Häggvall 3:43, Höviksnäs, Sweco 2020-01-07.
- Luktutredning, avloppsreningsverk, WSP 2021-08-20.
- PM säkerhetsavstånd brandfarlig vara, WSP 2021-07-05.
- Solstudie Tress projektutveckling AB 2021-09-12.
- Brand PM, Briab 2021-09-30.
- PM kompletterande spridningsberäkningar, WSP, 2024-08-29

Sammanfattning

Planområdet är beläget i den östra delen av orten Höviksnäs. Området präglas av ett jordbrukslandskap med skogbevuxna omkringliggande höjdparter. Planförslaget avser att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom tidigare åkermark samt att planlägga infartsgator till den nya bebyggelsen och kringliggande befintliga hus. Inom planområdet möjliggörs också en yta för gemensam avfallshantering för de nya bostäderna och befintliga hus i närområdet.

Totalt innebär exploateringen cirka 30-32 nya bostäder. Bostäderna avses bestå flerbostadshus upplåtna som bostadsrätter. Planområdet ägs av privat exploatör.

Detaljplanen bedöms inte medverka till överskridanden av miljökvalitetsnormerna. En behovsbedömning har gjorts för att bedöma om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Del av planområdet benämns i tätortsstudien till ÖP13 som ett av flera utbyggnadsområden (2 i bilden nedan).

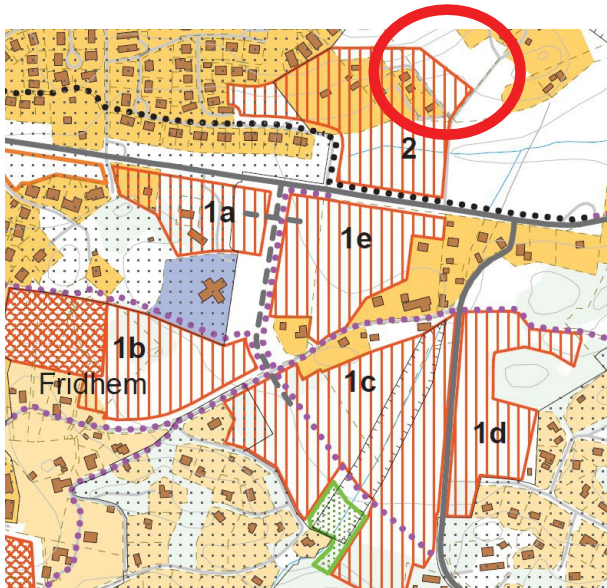


Bild 2. Utdrag ur tätortsstudie till ÖP13.

Förslag till ny översiktsplan

Ett förslag till ny översiktsplan för kommunen har varit utställd på granskning. I granskningsförslaget ingår aktuellt planområde i "sammanhängande bostadsbebyggelse i serviceorterna".

"Befintliga bostadsområden bör förtätas och kompletteras där det är möjligt med hänsyn till kringliggande bebyggelse, trafikutformning och påverkan på landskapsbilden. Vid planläggning av nya bostäder ska varierade boendeformer eftersträvas. Gröna stråk och områden som är viktiga för rekreation, den biologiska mångfalden eller omhändertagande av dagvatten ska värnas. Allmänna platser, stråk och offentliga miljöer ska utformas så att de är trygga, säkra och tillgängliga för alla. Sammanhängande vägnät ska eftersträvas, särskilt för gång- och cykeltrafikanter.

Övriga kommunala styrdokument

Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027

I kommunens strategiska bostadsprogram anges att huvudstrategin för kommunen bebyggelseutveckling är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i eller i anslutning till de fem serviceorterna, varav Höviksnäs är en av dessa. Vidare beskrivs även att det ska finnas ett brett utbud av bostäder i varierande upplåtelseformer.

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Sydväst om planområdet finns en gällande detaljplan, Detaljplan för Hövik 5:1 m fl. ifrån 2012, vilken möjliggör bostäder i kedjehus närmast nu aktuellt planområde.

Behovsbedömning

Tjörns kommun har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11 § avseende konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-

förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda, varför någon särskild MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) inte behöver upprättas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, naturmiljö, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Tilltänkt exploatering inte medför risk för betydande påverkan på några riksintressen.
- Inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000 eller naturreservat.
- Står i överensstämmelse med översiktsplanens och tätortstudiens intentioner.

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

Planen medger byggnation på jordbruksmark. Kommunen bedömer att bebygga marken med bostäder enligt planförslaget är ett väsentligt samhällsintresse som för planen väger tyngre än att bevara som jordbruksmark.

Med väsentligt samhällsintresse avses bl.a. bostadsförsörjning. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Detaljplanen omfattar mark för bostäder i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Att bebygga planområdet med bostäder anses vara ett väsentligt samhällsintresse av följande anledningar:

- Planområdet ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse enligt Tjörns ÖP13 och delvis enligt översiktsplanens tätortsstudie för Höviksnäs, samt granskningsförslag till ny översiktsplan.
- Planområdet ligger nära service och kollektivtrafik och väsentliga infrastrukturer såsom väg, VA- och elnät är redan byggda i området.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

De förändringar som föreslås i detaljplanen är i enlighet med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser i enlighet med 3 kap. Miljöbalken (MB).

Enligt 2 kap. 2 § i plan- och bygglagen (PBL) ska miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly i luften och partiklar (PM 10). Ett genomförande av planförslaget förväntas inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Kommunens kuststräcka omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap. "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Dessa områden är enligt 4 kap. 1 § i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna ska dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap. MB då den nya bebyggelsen avses tillkomma som en utveckling av en befintlig tätort.

Planeringsförutsättningar

Natur

Landskapsbild

Planområdet är beläget i den östra delen av orten Höviksnäs. Området präglas av ett öppet jordbrukslandskap med skogbevuxna omkringliggande höjdparter. Landskapet är generellt kuperat och planområdet ligger i den dalgång som sträcker sig österut från Höviksnäs längs Höviksnäsvägen ned mot gamla Höviksnäs och Låka. Norr om planområdet finns en kraftig bergsbrant.

Naturvärden, vegetation och djurliv

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet (Melica 2020-01-21). Planområdet vid Häggvall 3:43 är del av en igenväxande före detta beteshage som i södra halvan domineras av högvuxen gräs- och högörtvegetation med älgört, rörfen, tuvtåtel och grenrör som dominerande arter. Norrut stiger marken och bekläs till allt större del av buskmark med slån och björnbär som dominerande arter, för att slutligen upp på bergsslutningen täckas av ett tätt och högvuxet, men avdöende enbestånd med stort inslag av björnbär, tall, björk och ett flertal andra träd och buskarter. Bland inslag i floran kan nämnas spärroxbär, berberis, kaprifol och den invasiva arten jättebalsamin nära tomten i nordöst. Både spärroxbär och berberis kan vara s.k. trädgårdsflyktingar från tomter i närheten. Det tätvuxna ene- och slybeståndet med stora inslag av björnbär gör den nordligaste delen av området närmast ogenomträngligt. Av indikatorer på beteshävdad flora påträffades bara några få tuvor av den svaga indikatorn knägräs uppe i enebranten.

Ett stort antal naturvårdsintressanta fåglar har noterats från Höviksnäs men de flesta bedöms bara passera. En art som noterats som häckningsindikerande i närheten och skulle kunna häcka i planområdets naturtyp är gulsparrv, som numera är rödlistad i kategorin sårbar.



Bild 3. Avgränsade naturvärdesobjekt.

Två naturvärdesobjekt har avgränsats och bedömts uppnå klass 4, visst naturvärde. En liten solexponerad berghäll (1) sticker upp ur gräsmarken tillsammans med ett ene-hallonsnår. Hällen har trots sin litenhet en artrik lav- och örtflora. Habitatet är liksom delar av brynområdet i nordväst lämpligt habitat för den rödlistade gulsparrven som noterats revirhävdande i

Höviksnäsområdet. Naturvärdesobjektet omfattar bara drygt 10 m², men kan också noteras som ett värdeelement.

I nordväst finns en buskbrynsmosaik (2) som utgörs av täta buskage av brynbuskar som björnbär, slån och enar, men också uppväxande tall och björk m.fl. skogsträd i en sydvänd bergslutning. Området är värdefullt för bland annat dagfjärilar och småfåglar, inklusive möjlig häckningsplats för den i trakten häckningsnoterade gulspårparven. Naturtypen - obetad buskmosaik - är dock ett på Tjörn vanligt och expanderande igenväxningsstadium och är därmed en vanlig och ökande naturtyp på ön. Bedömningen stannar därför på klass 4, visst naturvärde.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Kring planområdet finns befintliga bostäder i form av friliggande villor och äldre gårdar, med visst inslag av radhus/kedjehus. Cirka 220 meter nordöst om planområdet ligger Höviksnäs reningsverk.

Gator och trafik

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom Höviksnäs tätort väster om planområdet (se karta på nästa sida). Inom planområdet finns dock inga cykelbanor utbyggda.

Hållplats för kollektivtrafik finns söder om planområdet vid Höviksnäsvägen, hållplats "Höviksnäs" och vid hållplats "Hövik" och "Höviksnäs servicehus", närmare centrala Höviksnäs.

Planområdet gränsar i söder till Höviksnäsvägen, väg 711, som utgör del av huvudvägnätet. Vägen är i dag hastighetsbegränsad till 50 km/h förbi planområdet. I och kring planområdet finns mindre befintliga vägar som fungerar som tillfart till befintliga fastigheter.

Inom planområdet finns endast parkering på egen fastighet för befintliga bostäder.

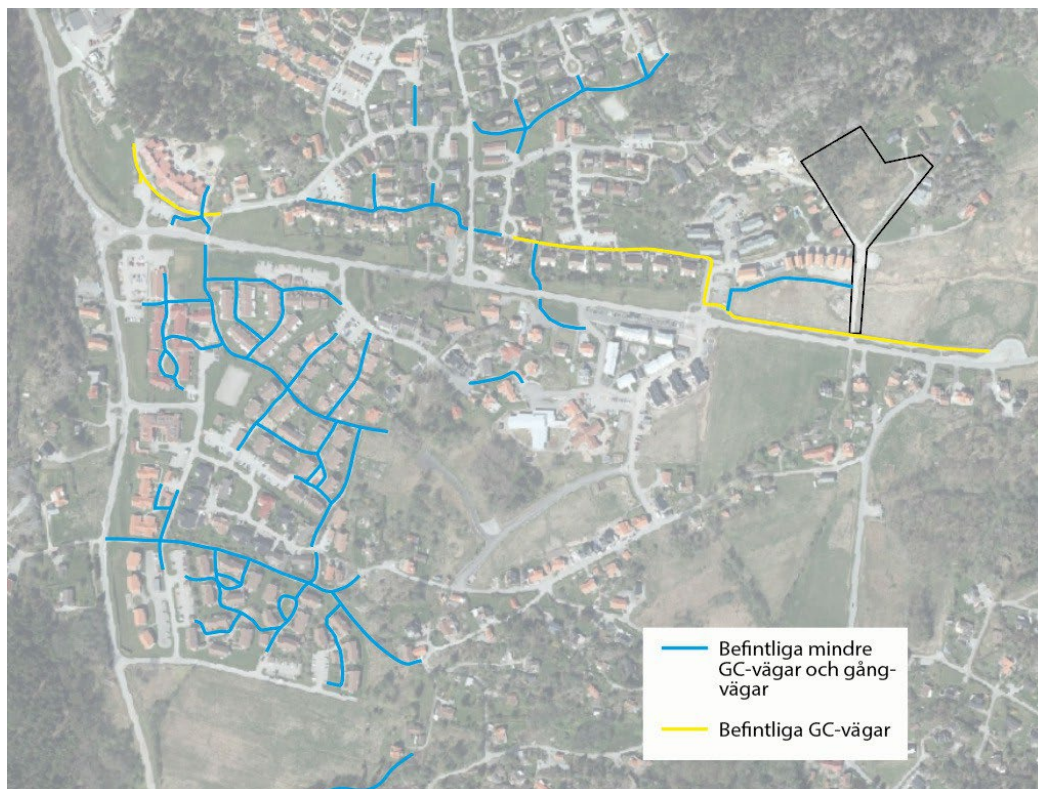


Bild 4. Översikt för befintliga gång- och cykelvägar i Höviksnäs, planområdet med svart markering.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ingen befintlig lekplats. Närområdet på Höviksnäs erbjuder fina möjligheter till rekreation, lek och utvistelse.

Offentlig och kommersiell service

I Höviksnäs finns idag en förskola samt en F-5 skola. Norr om Höviksnäs finns också Häggvallskolan med årskurserna 6-9, cirka 800 meter norr om planområdet.

Det finns både bibliotek, idrottshall, motionsspår och kultur- och fritidscentra i Häggvallsskolan. På Låka ligger en badplats och i Svanvik finns en gymnastikarena.

Närmsta dagligvaruhandel och drivmedelsstation finns vid korsningen Höviksnäsvägen/väg 169, cirka en kilometer väster om planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt, och det finns därför inget strandskydd inom planområdet. Planområdet ligger över 100 meter från strandlinjen och strandskyddet kommer därför heller inte återinträda i samband med upprättandet av detaljplanen.



Bild 6. Skrafferat område visar gällande strandskydd kring planområdet.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen innebär ny bebyggelse med bostäder. Inga nya verksamheter som förväntas generera utsläpp möjliggörs. Detta betyder att tillskottet av föroreningar till luft bedöms bli marginella och hänföra sig till den ökning som kommer ske i biltrafik till området.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Vattenförekomster

Genom planområdet löper Höviksbäcken. Denna är kulverterad under infartsvägen i söder. Bäckens löper ut i Hakefjorden vid Höviksnäs öster om planområdet.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några störningar vad gäller buller eller luftföroreningar från närliggande vägar eller verksamheter.

Med anledning av planrådets närhet till Höviksnäs avloppsreningsverk har det tagits fram en luktutredning samt PM kompletterande spridningsberäkningar, se mer under rubriken risk och säkerhet nedan.

Geotekniska förhållanden

För detaljplanen har det tagits fram en geoteknisk undersökning (Bohusgeo, 2019-11-17).

Det undersökta området utgörs av ängsmark beväxt med buskar. I norr avgränsas området av berg. Markytan varierar ifrån cirka +20 meter i norr till cirka +7 meter i söder. Det finns berg i dagen fläckvis både i norr och söder. Jordlagren har vid sondering varierat mellan 0,2 och 6 meter. Område 1 bedöms under vegetationslagret ha ett fast ytlager vilande på berg. Område 2 bedöms ha ett fast ytlager ovan friktionsjordar som vilar på berg. Område 3 har ett fast ytlager följt av lera som sedan vilar på friktionsjord och berg. De fasta ytlagren utgörs av silt och torrkorpelera.

Grundvattennivå har bedömts ligga cirka 1 meter under marknivå och kan vid kraftig nederbörd komma att stiga till markytan eller vid torra sjunka till cirka 1,5 meter under marknivå.

Släntstabiliteten har bedömts tillfredställande och planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. En belastningsbegränsning av 20 respektive 25 kPa föreslås som begränsning i plankartan. I område 3 bör inte schaktning kombineras med påförande av ovan laster.

Risken för sättningar bedöms låg i området generellt. Dock varierar jorddjupen, vilket gör att det kan föreligga lokala variationer med mark som sätter sig ojämnt.

Om markhöjning ska ske med mer än några decimeter bör detta studeras närmare vid detaljprojektering.

Infiltration av dagvatten bör övervägas enligt utredningen för att inte minska grundvattenbildningen.

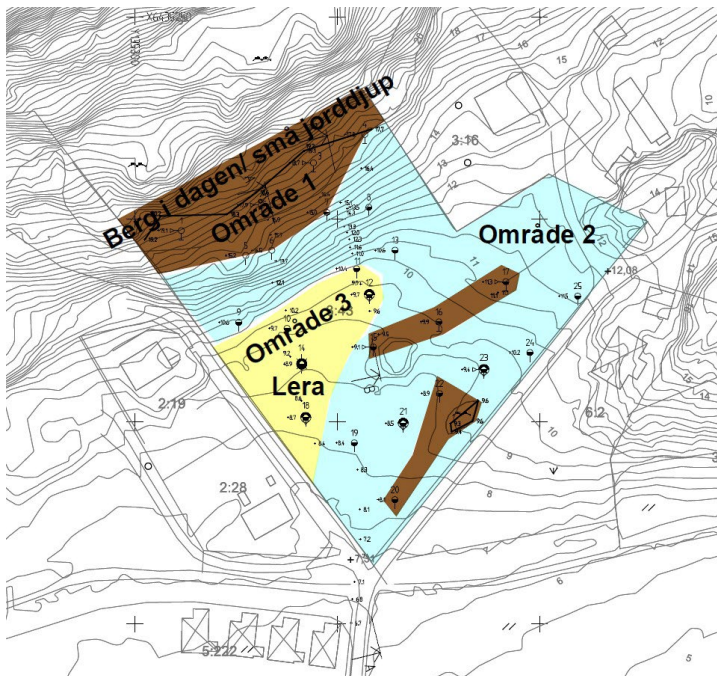


Bild 5. Utdrag ur geoteknisk undersökning, Bohusgeo 2019-11-17.

Risk och säkerhet

Blocknedfall

Den geotekniska undersökningen (Bohusgeo, 2019-11-17) har konstaterat att det i områdets norra delar finns lösa block i terrängen, utredningen föreslår att dessa rensas innan utbyggnad.

Radon

Någon radonmätning har inte utförts. Planområdet bedöms i kommunens översikt över radonmark att utgöras av lågradonmark.

Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon bullerkälla som kan leda till bullervärden över de rekommenderade riktvärdena för bostäder och uteplatser. Således har ingen bullerutredning utförts för den tilltänkta byggnationen.

Avloppsreningsverk

Planområdet ligger 240 meter ifrån Höviksnäs avloppsreningsverk. Närmsta bostäder planeras cirka 250 meter ifrån avloppsreningsverket. En riskutredning har tagits fram med hänsyn till att anläggningen hanterar etanol som kan vara explosivt, (WSP 2021-07-05).

Etanolen finns i en cirka 20 km stor cistern omgärdad med murar. Enligt utredningen bedöms risken låg för området och avståndet om 250 meter är tillräckligt för att planera för bostäder.

En luktutredning har tagits fram (WSP 2021-08-29). På Höviksnäs reningsverk har fyra luktkällor identifierats: blåsmaskinrummet, biofiltret, slamsilon och kvävereningstankarna, där luften från blåsmaskinrummet och biofiltret står för den absoluta majoriteten av luktemissionerna. Utredningen visar att riktvärdet för detaljplanen (0,5 Le/m³ överskrids inom planområdet.

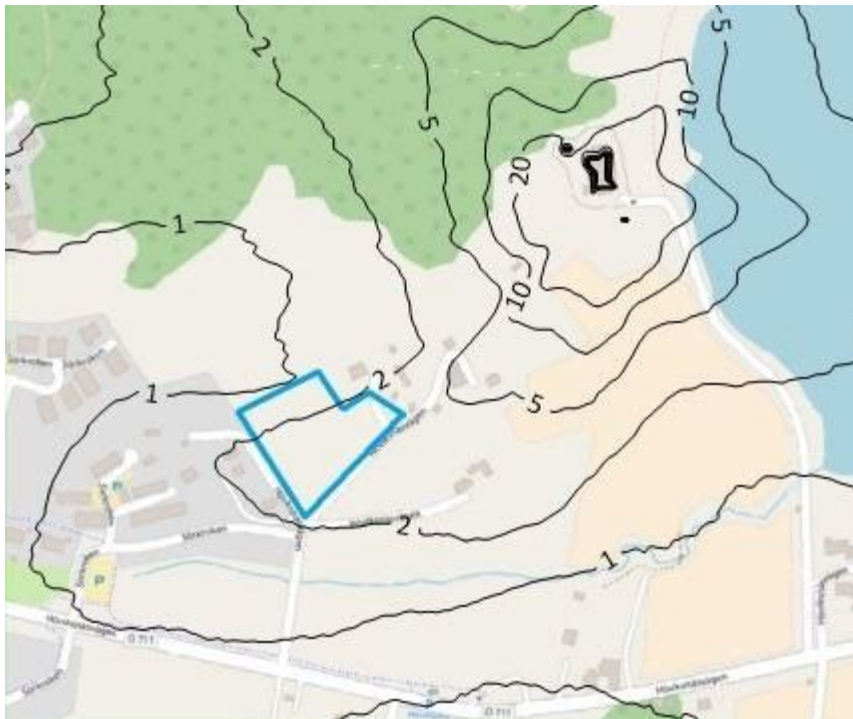


Bild 7. Nuläge: spridningsmodellering av luktspridning från reningsverket. Spridningsberäkningar presenteras som 99e percentilen av timmedelvärdena som minutmedelvärden. Planområdesgränsen är markerad med blå linje.

Kompletterande spridningsberäkningar har utförts efter granskningen, WSP 2024-08-29. PMet redovisar spridningsberäkningar för åtgärdsförslag som sänker luftkoncentrationen som reningsverket ger upphov till under de riktvärden ($0,5 \text{ Le/m}^3$) som länsstyrelsen ställt i deras granskningsyttrande.

Samtliga åtgärdsförslag som utretts innebär att riktvärdena klaras inom hela planområdet. Kommunen har valt att arbeta vidare med åtgärdsförslag 3, läs mer under genomförandebeskrivningen.

Fornlämningar

I och i direkt närhet till planområdet finns inga kända fornlämningar. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap 10 §.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Angränsande bostadsområden ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns befintliga dagvatten-, spillvatten- och dricksvattenledningar i Höviksnäsvägen, i övrigt finns inget kommunalt ledningsnät inom planområdet.

El, tele och bredband

Närområdet är försörjt med infrastruktur idag.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Bergavägen söder om planområdet. Större återvinningscentral finns vid Sibräcka centralt i kommunen. Avfallshämtning sker idag vid fastighet för de angränsande fastigheterna.

Planförslag

Planförslaget innebär en utveckling av tätorten Höviksnäs och möjliggör fler bostäder. Planförslaget innebär i huvudsak nybyggnation med flerbostadshus och radhus. Totalt innebär exploateringen ca 30 nya bostäder.

Bebyggelse

I norra delen är högsta nockhöjd reglerad till 22,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen om nockhöjd över angivet nollplan syftar till att möjliggöra huskroppar i suterräng. Största byggnadsarea är begränsad till 550m². Takvinkeln ska vara mellan 10-35 grader.

I södra delen är byggnadshöjden begränsad till 7,5 meter, vilket innebär byggnader på ca två våningar. Tak ska utföras som sadeltak och takvinkeln ska vara mellan 10–35 grader. Största byggnadsarea är begränsad till 1200m².



Bild 8. Illustration som visar ett av flera möjliga bebyggelseförslag inom planområdet 2021-09-12.



Bild 9. Visualisering av förslaget.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för förslaget (Tress projektutveckling AB 2021-09-12). Solstudien visar att de föreslagna bostäderna får acceptabla nivåer av solljus vid vår- och höstdagjämning. Den visar också att omgivande bebyggelse inte påverkas nämnvärt av skuggning från de nya byggnaderna.

Lägenheterna i sutturängplan påverkas mest av skuggning ifrån husen direkt söder om dessa. Men då solen når gaturummet både på förmiddagen och eftermiddagen bedöms den totala solljushöjden ändå kunna bli acceptabel.

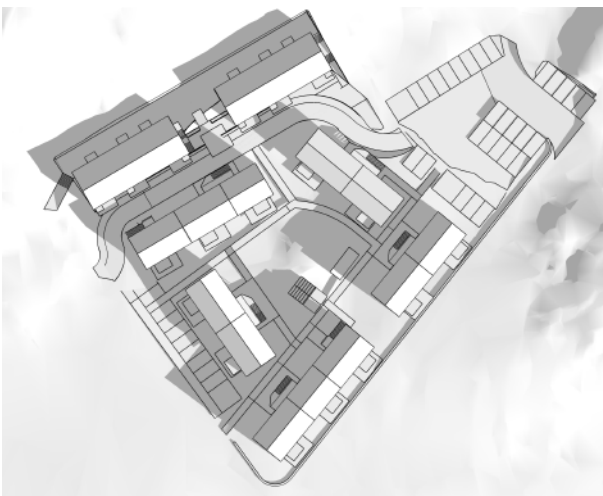


Bild 10. Solstudie vår- och höstdagjämning kl. 09

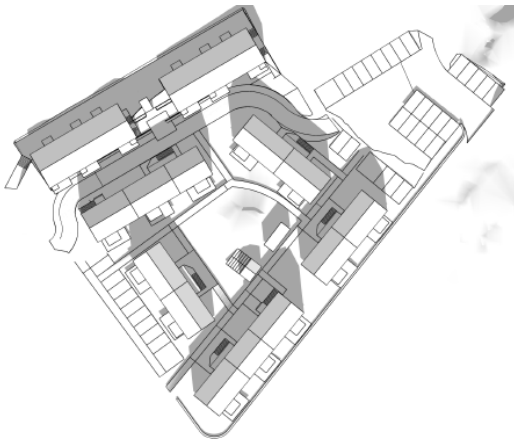


Bild 11. Solstudie vårdagjämning kl. 12

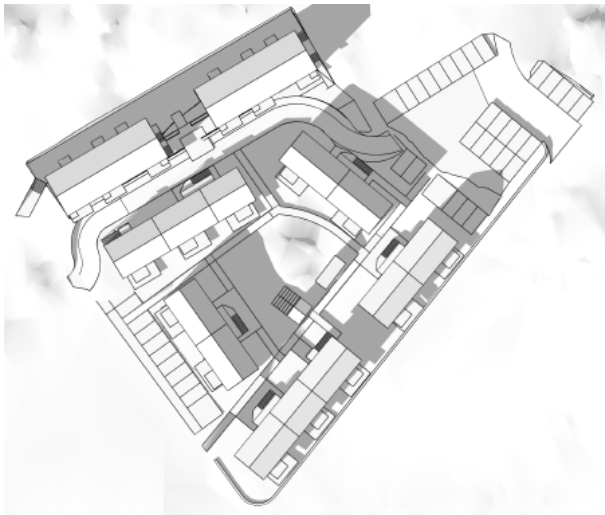


Bild 12. Solstudie höstdagjämning kl. 15

Allmänna platser

Planområdet omfattar upprustning av flera lokalgator.

Huvudmannaskap allmän plats

Huvudmannaskapet inom detaljplanen är enskilt. Valet av huvudmannaskap grundar sig på att det finns en tradition av att tillämpa enskilt huvudmannaskap på Tjörn, samt att kringliggande områden förvaltas genom enskilt huvudmannaskap, vilket utgör ett särskilt skäl att frånga huvudregeln om att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. För att väghållningen inom samhället ska fungera enhetligt föreslås i planen enskilt huvudmannaskap med en vägförening som huvudman.

För de delar av planen som omfattar anslutning emot väg 711 kommer Trafikverket att vara väghållare.

Trafik, parkering, gång- och cykelvägar

En trafikutredning för planförslaget har tagits fram för att hantera frågor kring tillfart och angoring till planområdet (Norconsult 2020- 09-25).

Gång- och cykel

Befintlig gata i mellan väg 711 och kvartersmarken för bostäder ska breddas och en 2,5 meter bred gång- och cykelväg anläggs fram till anslutning mot befintlig gång- och cykelväg på Höviksnäsvägen i söder och till Sörkroken i norr. I övrigt bedöms trafikbelastningen vara så låg att gång- och cykeltrafik kan framföras i ett gemensamt gaturum. Utformning av gatan igenom bebyggelsen bör beaktas så att den ger låga hastigheter och ett tryggt gaturum för alla trafikanter.

Gator, tillfart

En stor del av den trafik som förväntas alstras i området kommer att köra via den vid vissa tider högt belastade cirkulationsplatsen i korsningen väg 169/Höviksnäsvägen. Korsningen har studerats i den trafikutredning som togs fram av Norconsult i samband med planprogram för Höviksnäs entré, med resultatet att belastningsgraden för tillfarten från väg 169 nordost under maxtimmen på eftermiddagen kan förväntas vara 0,75 år 2040. Belastningsgraden är den del av kapaciteten som utnyttjas. Om belastningsgraden överstiger 1,0 bildas växande långa köer vid korsningen. Enligt Trafikverket bör belastningsgraden understiga 0,8 i alla tillfarter till korsningen om framkomligheten i korsningen skall anses vara tillräckligt god.

I kapacitetsberäkningen som har genomförts av korsningen har det tagits hänsyn till att det kommer ske trafikökningar på grund av utbyggnader av bostäder längs Höviksnäsvägen och Tångerödsvägen. Området i stort växer mer med något större trafikökning än vad kapacitetsberäkningen har tagit hänsyn till. Belastningsgraden år 2040 i vissa tillfarter för cirkulationsplatsen vid korsningen väg 169/ Höviksnäsvägen kan därför förväntas vara nära 0,8. År 2040 och vid högt belastade tider kommer köer att uppkomma. Köer uppkommer vid korsningen redan idag vid tider då det är extra mycket trafik exempelvis på fredagseftermiddagar under sommarhalvåret när många vill åka till Tjörn över helgen.

Området planeras få en bättre tillfart än i dag. I och med detaljplanens genomförande så föreslås standarden på tillfartsgatorna, öster och väster om kvartersmarken, att höjas. Gatorna föreslås bli 5,0 meter breda med en stödremsa på 0,25 meter respektive 0,5 meter.

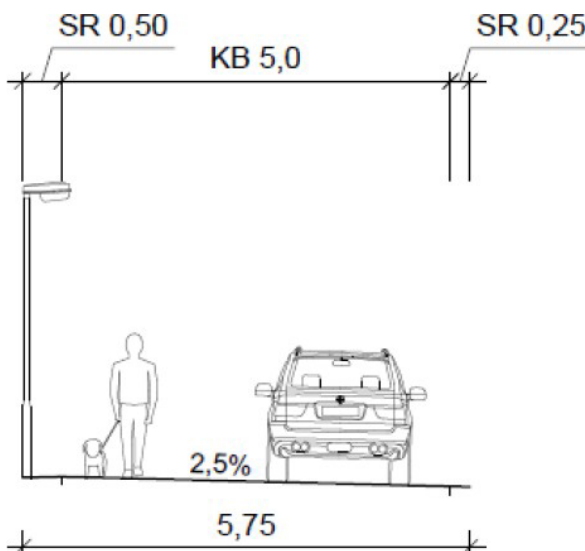


Bild 13. Typsektion för väg intill planområdets östra sida.

Den enskilda vägen mellan exploateringsområdet och Höviksnäsvägen är idag en grusväg. Den får högre standard genom att vägen breddas till 5,5 meter och asfalteras vilket ökar framkomligheten och trafiksäkerheten på vägen. Vägen får också en 2,5 meter bred gång- och cykelbana med belysning som löper längs med vägens västra sida. Den nya gång- och cykelbanan kopplas samman med den befintliga längs med Höviksnäsvägen.

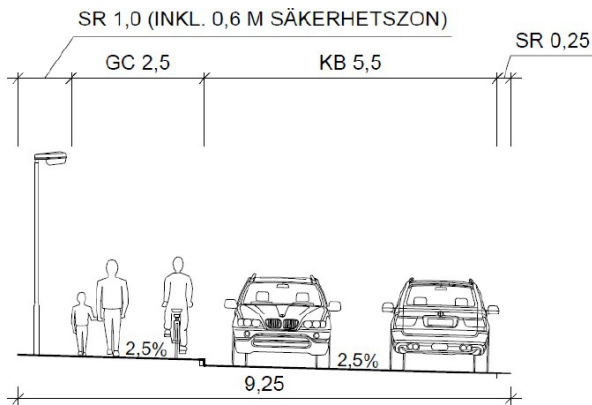


Bild 14. Typsektion för vägen som kopplar till Höviksnäsvägen.

Parkering

Det ska finnas minst en parkeringsplats per bostad samt besöksparkering. Parkeringsnormen för området är därför 1,2. Parkeringsplatserna ska anläggas inom kvartersmark.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ger möjlighet att anordna en gemensam station för upphämtning av avfall. I övrigt erbjuder planområdet ingen ny offentlig eller kommersiell service.

Höviksbäcken

Söder om planområdet finns Höviksbäcken. Denna är belastad med dagvatten ifrån centrala delarna av Höviksnäs och svämmar tidvis över. Planområdets tillskott bedöms dock vara begränsat.

Geoteknik

Del av plankartan förses med bestämmelser kopplat till de geotekniska förhållandena på platsen. Sammanlagd variabel och permanent last från trafik, uppfyllnad och byggnader behöver begränsas till 20 respektive 25 kPa för två delområden.

Grundläggning av byggnader

Den geotekniska utredningen (Bohusgeo 2019- 11-17) föreskriver att i område 1 och 2 bedöms grundläggning kunna ske direkt i mark med exempelvis platta.

Inom område 3 kommer det sannolikt krävas kompensationsgrundläggning eller pålning för grundläggning. Det har tagits fram ett förtydligande ifrån Bohusgeo 2021. Förtydligandet innebär att grundläggning i område 3 kan ske även med utskiftning av lera som ersätts med friktionsjord av lägst materialtyp 2.

Schaktarbeten

Stabilitet för tillfälliga schaktarbeten samt upplag ska verifieras i samband med detaljprojektering.

Radon

Byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras med radonskyddande konstruktion, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning.

För att säkerställa att radonförekomsten i nya byggnader inom området inte innebär några risker för människors hälsa bör nybyggnation utföras med radonskyddande konstruktion.

Brandskydd

Kapacitetsberäkningar har utförts efter granskning av detaljplanen. Dricksvattenledningen till planområdet har tillräcklig kapacitet för att klara uttag av brandvatten.

För bebyggelseförslaget har tagits fram ett brandskydds PM, (Briab 2021-09-30). Här redovisas att bebyggelsen som uppförs i två våningar ska utföras med byggnadsklass Br2 och att radhusen med suterrängvåning ska utföras som byggnadsklass Br1. Ingen hänsyn har tagits till om vindar inreds som bostads- rum. Det noteras vidare att avståndet mellan byggnader på flera ställen understiger 8 meter då takutsprång och byggnadsdelar som sticker ut ska tas med i beräkningen. Utredningen menar att förutsättningar finns att hantera frågan i detaljprojektering av byggnaderna. Räddningstjänsten i området har endast tillgång till bärbara stegar för utrymning, uppställningsplats för dessa ska säkras.

Släckvatten

En avstängningsventil för hantering av släckvatten kan installeras på dagvattenanläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, Sweco 2020.

I plankartan finns två u-områden för ledningar. Dessa syftar till att säkra vatten och avlopp till fastigheterna öster om planområdet som idag delvis ligger med servitut över Häggvall 3:43.

Planområdets höjdförhållanden möjliggör avledning av spillvatten med självfall.

Dagvatten

I VA- och dagvattenutredningen (Sweco 2020) har ett antal felaktigheter noterats efter att den levererats. Dessa felaktigheter avser fördröjning, dimensionerande flöden för 10- och 100-års regn, avskärande dike och avrinningsområden för skyfall. Viss information som redogörs nedan skiljer sig därmed från det som redovisas i utredningen. Den information som presenteras under detta avsnitt är styrande.

Planområdets norra del är kuperad och består av berg, resterande delar av planområdet består av ängsmark, se bild 14 nedan. Dimensionerande flöde för ett 10-års regn med 10 min varaktighet och en klimatfaktor om 30% för norra delen av planområdet är 27 l/s, för övriga delar av planområdet beräknas det dimensionerande flödet till 71 l/s.

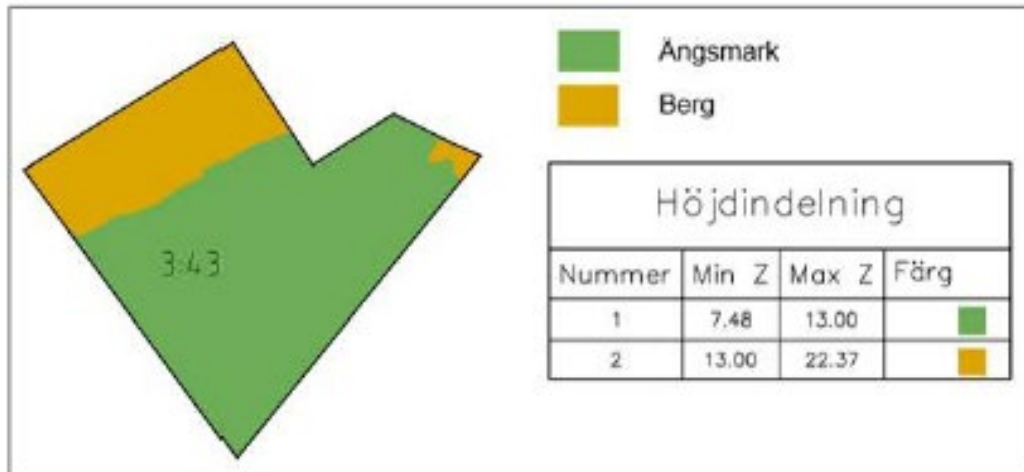


Bild 15. Höjd och områdesindelning för planområdet (VA- och dagvattenutredning, Sweco, 2020).

Dagvatten från planområdets norra del föreslås avledas till befintligt VA-nät i den mindre Höviksnäsvägen väster om planområdet. Dagvattnet från områdets övriga delar föreslås ledas ytligt till reningsanläggningar och därefter till allmänt VA-nät.

Avledning av dagvatten från allmän platsmark gata kan ske med hjälp av linjeavvattning. Dagvattnet avleds till ett dike som anläggs parallellt med Höviksnäsvägen (gatan som ansluter mot väg 711). Diket behövs för rening av dagvatten från gata.

Rening av dagvatten från södra delen av planområdet behövs på grund av de trafikerade gatorna och parkering. Detta föreslås ske i seriekopplade växtbäddar och svackdike. Växtbäddarna uppgår till 34 m² vilket ger en fördröjningsvolym på 18 m³. Svackdiket uppgår till 180 m² vilket ger en fördröjningsvolym på 50 m³, se bild 15 nedan för föreslagen placering. Föreslagen lösning bestående av växtbäddar och svackdike antas utgöra en tillräcklig åtgärd för omhändertagande och rening av det dagvatten som planområdet genererar. Detaljerad dimensionering och placering av ledningar och anläggningar ska väljas i ett senare skede när utformningen och placering av bebyggelser är fastställt.

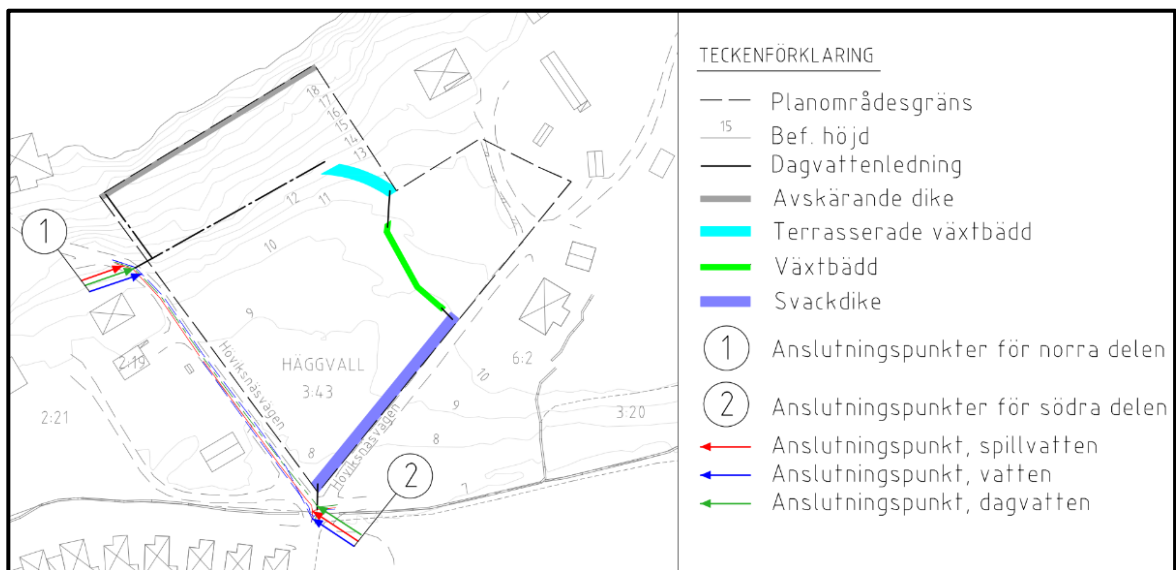


Bild 16. Föreslagen placering av dagvattenanläggningar, (VA- och dagvattenutredning, Sweco, 2020).

Föroreningsbelastningen i dagvattnet har beräknats för befintliga förhållanden och efter framtida exploatering, före och efter rening. StormTac-beräkningar baserade på ett framtida scenario med föreslagen dagvattenhantering bestående av seriekopplade växtbäddar och diken ger utgående föroreningshalter från planområdet i nivå med Göteborgs stads riktvärden (se tabell 9. i dagvattenutredning). Den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i recipienten Hake fjord är idag måttlig, respektive, ej god. Förutsatt att föreslagen dagvattenhantering implementeras kommer recipientens status inte att försämrats och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i sin helhet bedöms inte heller försvåras till följd av beskriven exploatering. Om föreslagna reningsanläggningarna inte väljs måste den alternativa lösning som istället anläggs uppnå minst samma reningsgrad.

Dränering från husgrund och renat dagvatten föreslås ledas till befintligt VA-nät i Höviksnäsvägen söder om kvartersmarken. En kortare sträcka av dagvattenledningen (ca 15-20 meter) som idag består av en 160 ledning i Höviksnäsvägen behöver dimensioneras upp för att klara flödet från planområdet. Ledningssträckan bör läggas om till en 400-ledning, vilket resulterar i att det strypta utlopp som framgick i detaljplanens granskningshandlingar och dagvattenutredningen inte längre krävs.

Skryfall

I norr finns naturmark bestående av berg i dagen med lutning mot planområdet. Ett avskärande dike ska anläggas mot naturmarken för att omhänderta naturvatten från den högre belägna naturmarken norr om planområdet. Diket bör vara minst 60meter långt.

Diket bör anläggas med dränering och ska kunna avleda ett 100 års regn med 10 min varaktighet om 183 l/s med en klimatfaktor 30%. Det avskärande diket med dränering ska avledas vidare nedströms i diken och eventuella kulvertar som anläggs inom kvartersmark. Dräneringen från det avskärande diket får inte anslutas till ledningsnätet. Naturvattnet släpps på kommunens mark/avleds till den befintliga bäcken, söder om Höviksnäsvägen.

I samband med exploatering av området är det viktigt att minimera påverkan på planområdet från områden uppströms samt att säkerställa att inte nya riskområden skapas. Följande bör tas i beaktande vid planering och höjdsättning av planområdet enligt dagvattenutredningen:

- Säkerställa att nya instängda områden inte skapas när områdets höjdsättning förändras.

- Säkerställa att avrinning vid skyfall kan ske längs säkra stråk.
- Omsorgsfull höjdsättning och utformning av hus, entréer m.m. för att säkerställa att översvämning av byggnader inte sker. Området bör höjdsättas så att byggnader inte tar skada ens vid extrem nederbörd.

Färdigt golv ska ligga minst 0,3 meter över angränsande allmän plats/gata.

Energi

Nya byggnader ska uppföras enligt gällande byggregler men strävan bör i varje enskilt projekt vara att tillämpa så miljöriktiga och energieffektiva lösningar som möjligt. Avseende uppvärmning kan detta exempelvis ske genom till- och frånluftsvärmepump, bergvärme eller gemensamma bergvärmeanläggningar.

Avfall

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggning för avfallshantering inom kvartersmark för bostadsändamål. Inom planområdet planeras ett E-område som på sikt kan rymma en station för gemensam avfallshantering för närliggande bostäder.

EI, tele och bredband

Befintlig kapacitet i närområdet bedöms tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (SFS 2010:900). För detaljplanen gäller följande tidplan förutsatt att detaljplanen inte överklagas:

- Granskning fjärde kvartalet 2021
- Antagande andra kvartalet 2025
- Laga kraft tredje kvartalet 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla men då har fastighetsägaren inte rätt till ersättning om den ändras eller upphävs.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Följande fyra fastigheter berörs av detaljplanen; Häggvall 3:43, 2:13, 6:1 som alla är privatägda samt Hövik 5:1 som ägs av Tjörns kommun. Häggvall 3:43 belastas till övervägande del av i planen utlagd kvartersmark. Resterande fastigheter belastas av i planen utlagd allmän plats gata. Kommunens fastighet Hövik 5:1 belastas också av ett mindre område av kvartersmark för teknisk anläggning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägare inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen.

Beslut ska fattas om hur anläggningarna (gator, sophantering) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt ska förvaltas och skötas. Detta sker genom att exploatören ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning hos lantmåterimyndigheten. Se vidare information om gemensamma anläggningar under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören anlägger och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och Tjörns kommun. Exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas av kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande och fastighetsbildning.

Exploateringsavtalet reglerar utbyggnad av allmän plats och vatten och avlopp, anpassning av befintligt reningsverk, sophantering, tid för genomförande, standard på anläggningar, ersättning för upplåtelse mellan parterna och kommunens administration vid genomförandet, ersättning för överlämnande av anläggningar, olika ansvar m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen efter att den fått laga kraft.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning och omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas.

Den mark som i detaljplanen ska bli kvartersmark för gemensam sophantering berör fastigheten Hövik 5:1 samt belastas av gemensamhetsanläggningen Hövik GA:12. Det går bra att låta befintlig fastighetsindelning vara kvar. Hövik GA:12 behöver omprövas så att den delen utgår.

Den mark som i detaljplan ska bli allmän plats, dvs mark för gata, berör fastigheterna Häggvall 2:13, 3:43, 6:1 samt Hövik 5:1. Det går bra att låta befintlig fastighetsindelning finnas kvar och att Hövik GA:12 omprövas och utökas till att även omfatta detta område.

Den mark som i detaljplanen blir kvartersmark, mark för bostäder, berör fastigheten Häggvall 3:43. Fastigheten kan styckas av i en eller flera fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt att bilda om flera fastigheter behöver lösa behov i ett gemensamt sammanhang, till exempel för gator eller dagvattenanläggningar inom kvartersmark. En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta de gemensamma anläggningarna. Åtkomst av mark, skötsel m.m. ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan delägande fastigheter med en klarlagd ansvarsfördelning för kostnader och åtaganden m.m. Varje delägande fastighet erhåller andelstal i anläggningen avseende utförande och drift.

Om exploatering sker i enlighet med illustration föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning Hövik GA:12, belägen väster om planområdet, omprövas i en lantmäteriförrättning till att också omfatta vägar inom planområdet som utgör allmän plats, se fig 1. Höviksnäs vägförening har idag ansvar för och förvaltar denna gemensamhetsanläggnings befintliga vägar och öppna platser. Tillkommande delägande fastigheter i Hövik GA:12 föreslås vara exploatörens fastighet Häggvall 3:43 samt de fastigheter som idag nyttjar befintliga vägar sydväst och sydöst om planområdet, vilka är Häggvall 2:19, 2:27, 2:28, 2:29, 2:30, 3:16, 3:17, 3:43, 6:1 och 6:2. Lämpliga andelstal för utförande och drift får prövas av Lantmäteriet vid omprövning av gemensamhetsanläggningen. Den del av Hövik 5:1 som berör kvartersmark för Teknisk anläggning (E) föreslås utgå ur GA:12 då omprövas sker.

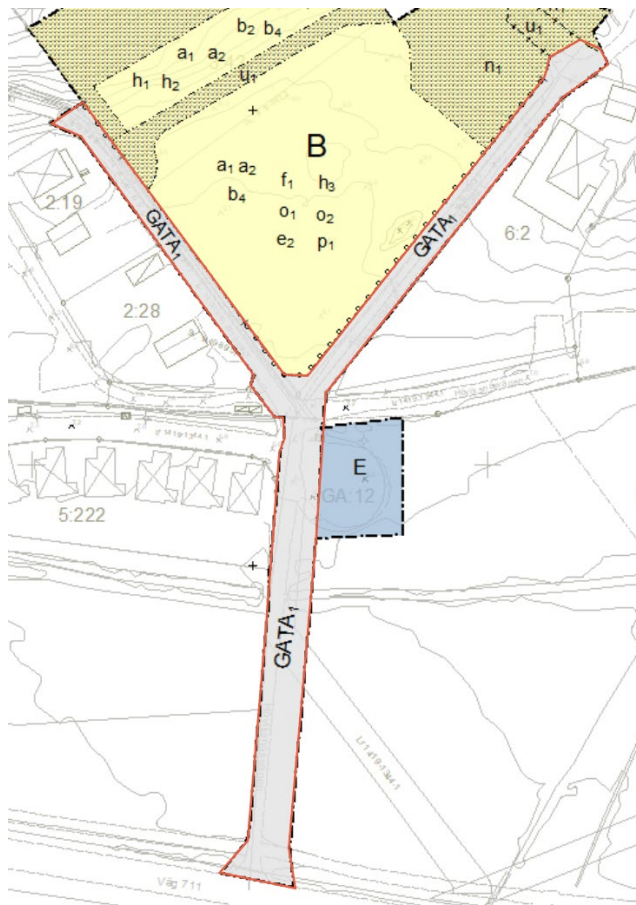


Bild 17. Vägar inom allmän plats markerade med röd linje.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom planområdet samt även utanför planområdet för de delägande fastigheterna i Hövik GA:12.

I tabellen och kartan nedan redovisas de bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. De redovisade fastighetsregleringarna är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns en ledningsrätt för vatten och avlopp, till förmån för Tjörns kommun. Berörd ledningsrätt framgår av fastighetsförteckningen.

Servitut

Inom och i angränsning till planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Befintliga servitut framgår av fastighetsförteckningen. Det kan även behöva bildas nya servitut för att tillgodose fastigheternas behov.

Fastigheterna Häggvall 2:13, 3:43, 6:1 och Hövik 5:1 belastas av servitut avseende väg som kommer att kunna upphävas då förmånsfastigheterna kommer föreslås att ingå i den befintliga gemensamhetsanläggning Hövik GA:12. Servitut 1419-982.2 avseende väg till förmån för fastigheterna Häggvall 3:16 och 3:17 berör kvartersmark för bostäder samt allmän plats gata.

Den del av servitutet som berör kvartersmark behöver tas hänsyn till vid genomförande av detaljplanen.

Servitut avseende väg till förmån för fastigheterna Häggvall 2:19, 2:27, 2:28, 2:29, 2:30, 3:43 och 6:2 förslås upphävas i samband med att Hövik GA:12 omprövas och fastigheterna övergår i gemensamhetsanläggningen.

Servitut 1419-982.3 avseende befintlig avloppsledning till förmån för Häggvall 3:16 och 3:17 berör kvartersmark för bostäder och behöver hanteras för att möjliggöra planerig byggnation. Exploatören ansvarar för och bekostar en eventuell flytt av ledning och omprövning av servitutsrättighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning för genomförande av planen. Förrättningskostnaderna betalas av exploatören.

Tekniska frågor

Gator

Planen medför utbyggnad av allmän plats gata. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden. Tillstånd från Trafikverket kan komma att behövas vid anläggandet av den del av gatan som ansluter till Höviksnäsvägen (väg 711). En bäck berörs av vägdragningen där åtgärderna för anläggningen kan komma att innebära anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet samt eventuell dispens från biotopskyddet.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dricksvatten, spill och dagvatten.

För planområdet föreslås två anslutningspunkter för dricks-, spill och dagvatten, en söder om kvartersmarken för bostäder och en nordväst om kvartersmarken för bostäder.

Befintlig ledning för dricksvatten väster om kvartersmarken behöver utökas kapacitetsmässigt för att kunna tillgodose dricksvattenbehovet i norra delen av planområdet. En mindre del av dagvattenledningen söder om kvartersmarken behöver utökas kapacitetsmässigt för att kunna ta emot dagvatten från planområdet.

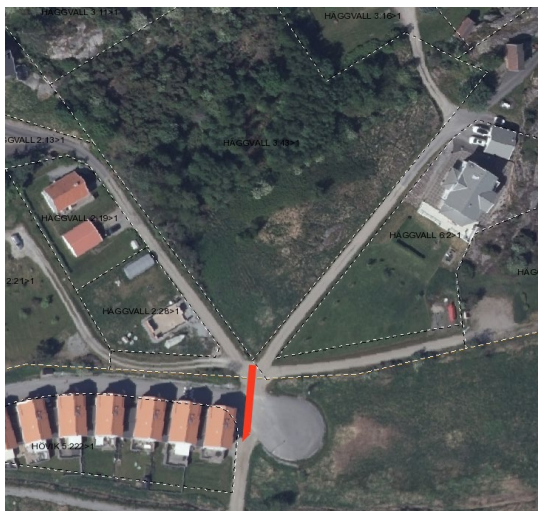


Bild 18. Den röda linjen visar del av dagvattenledning som behöver dimensioneras upp.

Beroende på fastighetsbildning inom planområdet kan den befintliga dagvattenledningen i Höviksnäsvägen väster om kvartersmarken behöver dimensioneras upp.

Avloppsreningsverket

I PM kompletterande spridningsberäkningar presenteras tre åtgärdsförslag för att minska luktkoncentrationen från avloppsreningsverket. Kommunen har valt att arbeta vidare med åtgärdsförslag 3. Åtgärdsförslag 3 innebär att:

- luften från blåsmaskinrummet ska renas genom en reningsanläggning som tar bort minst 90% av luktkoncentrationen.
- Biofiltret ska täckas över med byggnad eller annan tät konstruktion.
- Luften från blåsmaskinrummet och det övertäckta biofiltret leds genom en 12 meter hög skorsten.

Exploateringsavtalet reglerar att exploatören bekostar åtgärden. Plankartan reglerar att startbesked inte får ges för bostadsbyggnader förrän åtgärder på avloppsreningsverket har kommit till stånd.



Bild 19. Spridningsmodellering av luktspridningen från avloppsreningsverket för åtgärdsförslag 3. Spridningsberäkningarna presenteras som 99e percentilen av timmedelvärdena som minutmedelvärden. Planområdet markerat med blå linje.

Övriga ledningar

Exploatören är skyldig att samråda med ledningsägare. Om så krävs ska avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan ledningsägaren och exploatören.

För att möjliggöra planenlig byggnation krävs att avloppsledning (1419-982.3) till förmån för Häggvall 3:16 och som belastar Häggvall 3:43 flyttas. Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledning.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken används idag i stor utsträckning som betesmark och har historiskt varit jordbruks- och betesmark. Om det vid genomförandet av detaljplanen framkommer att risk för föroreningar finns ska Exploatören, enligt exploateringsavtal, ansvara för och bekosta att erforderliga provtagningar och avhjälpande föroreningarna utförs.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts. Släntstabiliteten har bedömts tillfredsställande och planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Om markhöjning ska ske med mer än några decimeter bör detta studeras närmare vid detaljprojektering.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet finansieras genom tecknat plankostnadsavtal med exploatören (ägare till Häggvall 3:43).

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Då allmän platsmark kommer att förvaltas av en samfällighetsförening kommer inte framtida drifts- och underhållskostnader belasta kommunen mer än om kommunen har andel i föreningen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av den allmänna va-anläggningen utanför kvartersmark och tar ut en avgift från fastigheter som ansluts.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören och enskilda fastighetsägare

Exploatören står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark. Vidare får exploatören bära kostnader för anläggande/upprustning av allmän plats gata, bygglovsavgift, lantmåteriförrättning inklusive upphävande av servitut samt omprövning av gemensamhetsanläggning.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, m.m. tillkommer. Fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Till planområdet angränsande fastigheter, som kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggning, erhåller andelstal som innebär kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Konsekvenser

En detaljplan medför alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Oftast påverkar en detaljplan inte bara planområdet utan också till exempel grannar, samhällsfunktioner och miljö. Enligt plan- och bygglagen ska därför all planläggning ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Det innebär att detaljplanens konsekvenser måste analyseras och de ställningstaganden som görs i förslaget ska motiveras.

Planförslaget medför också fastighetsrättsliga konsekvenser. Dessa redovisas i planbeskrivningens genomförandedel ovan.

Bebyggelsekonsekvenser

Detaljplanen innebär att befintlig öppen före detta jordbruksmark tas i anspråk. Detta gör att bebyggelsens täthet kommer att förändras. Bebyggelsen hålls låg, upp till 2 våningar, för att fungera tillsammans med den befintliga bebyggelsen kring området.

Miljökonsekvenser

Riksintressen

De utpekade värdena i de riksintresseområden som berörs bedöms inte påverkas av planen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken 5 kap. 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer). Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljö kvalitetsnormer (Svensk författningssamling 2001).

Dagvattnet från planområdet avrinner till ett vattendrag som mynnar i en vik i vattenförekomsten Hakefjord vid Höviksnäs, mellan Tjörn och fastlandet. Flödet från exploateringsområdet utgör en mycket liten andel av det totala flödet från delavrinningsområdet som omblandas med recipientvattnet i Hakefjord. Det är bakgrundshalten i recipienten som blir styrande för vad totalhalten uppgår till.

Bedömning av eventuell påverkan av dagvatten från planområdet avseende ekologisk status baseras på de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (parametrarna näringsämnen och särskilda förorenande ämnen). Bedömning av kemisk status baseras på prioriterade ämnen.

Den sammanfattande bedömningen är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten inte kommer att försämrats och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten i sin helhet bedöms inte heller att försvåras till följd av beskriven exploatering i genomförd dagvattenutredning.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 stycken miljömål för en hållbar utveckling i landet som helhet. Länsstyrelsen för Västra Götalands län anser att 15 av dessa berör deras områden. Tjörns kommun har en miljövision där åtta av dessa miljömål utpekats som speciellt relevanta för Tjörn.

Dessa åtta är "begränsad klimatpåverkan", "giftfri miljö", "ingen övergödning", "grundvatten av god kvalitet", "hav i balans" samt "levande kust och skärgård", "ett rikt odlingslandskap", "god bebyggd miljö" och "ett rikt växt- och djurliv". Av dessa berörs flera i detaljplanen.

Målet gällande ett rikt växt- och djurliv kan komma att påverkas av planen då häckningshabitat och födosöksområde för den rödlistade gulsparven påverkas eller tas bort. Miljömålet för god bebyggd miljö berörs på så sätt att den nya bebyggelsen måste uppfylla kraven för utomhus- och inomhusmiljö för att skapa trivsamma livsmiljöer med låg klimatpåverkan. Den nya bebyggelsen kommer ligga nära kollektivtrafik och gång- och cykelvägar så trots dess lokala ökning av fordon bedöms planen uppfylla miljömålet för god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan då det hjälper människor att röra sig klimatsmart. Kommunen anser att den nya bebyggelsen kan bidra till att uppnå miljömålet för hav i balans och levande kust och skärgård då lokalt omhändertagande av och rening av dagvatten kan minska områdets påverkan på havet.

Konsekvenser för naturvärden

Gulsparven som finns på Höviksnäs är en rödlistad fågelart och dess häckningsplats därmed skyddad enligt artskyddsförordningen. Miljön i detaljplaneområdet kan bedömas som lämplig som del av ett hemområde för gulsparv, men bättre marker för både häckning och födosök finns söderut mot Hövik, där också sjungande gulsparv noterats. Artskyddsförordningens krav på skydd för häckningsplatsen bedöms ej aktualiseras enligt naturinventeringen (Melica 2020-01-21).

De påträffade stenmurarna kring fastigheten är värdefulla för många fåglar, insekter och smådjur, men bedöms inte omfattas av biotopskydd. Detta då marken inom planområdet i dessa delar vuxit igen så mycket att den inte längre bedöms klassas som jordbruksmark.

Planområdet hyser inga riktigt höga naturvärden. Buskmosaiken är välutvecklad men måste betecknas som ett svagt naturvärde eftersom sådan vegetation sannolikt fortfarande expanderar på och kring gamla övergivna betesmarker på Tjörn.

Sociala konsekvenser

Planområdet bedöms få goda gång och cykelmöjligheter och god närhet till kollektivtrafik.

I Höviksnäs finns förskola och skola samt utrymmen för lek. Den nya bebyggelsen föreslås placeras på ett sätt som ger en skyddad gård för utevistelse och lek. Naturområdena i området bidrar till fler och varierade områden för lek och utevistelse. I området planeras bostäder i blandade storlekar och utförande. Detta kan bredda den sociala sammansättningen.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte skulle byggas ut innebär det att marken fortsatt skulle vara obebudd före detta jordbruksmark. Sannolikt skulle byggnationen behöva uppföras på annat ställe vid Höviksnäs för att tillgodose samhällets behov av nya bostäder.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen, Tjörns kommun, i samarbete med representanter från andra förvaltningar.

Kommunstyrelseförvaltningen

Annica Skog
Chef Fastighetsavdelningen

Ida Andersson
Planarkitekt