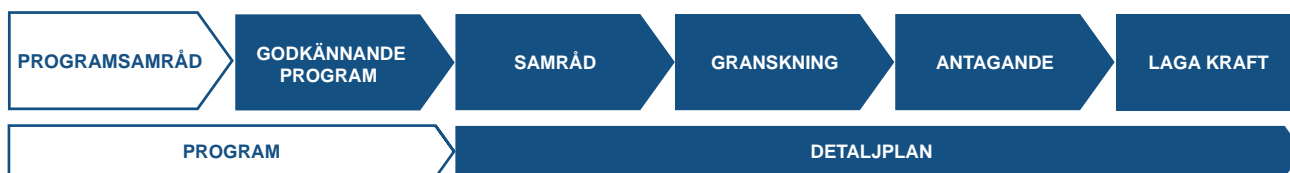


Ortofoto över programområdet

PROGRAM

Samrådshandling 2017-10-11
Tjörns Kommun
Västra Götaland



Planprocessen

Programskedet är ett tidigt stadium i planprocessen, och utgör förberedelse för detaljplanering. Kommunens programförslag genomgår ett samråd innan det, efter eventuell justering, kan antas politiskt och läggas till grund för detaljplan. Sedan tar detaljplanprocessen vid, med plansamråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Under programprocessen får allmänhet och andra berörda aktörer lämna sina synpunkter vid ett tillfälle; under programsamrådet. Under fortsatt detaljplaneprocess finns det två tillfällen för synpunkter; vid plansamrådet och vid granskningen.

Programsamråd

Samråd för aktuellt program pågår **25 oktober till och med 21 november 2017**.

Programförslaget finns under denna tid utställt i kommunhuset i Skärhamn samt i biblioteket på Häggvallskolan. Programförslaget är även tillgängligt på kommunens hemsida www.tjorn.se

Torsdag **9 november** hålls ett öppet samrådsmöte i **Tjörns Kommunhus klockan 18-20**.

Synpunkter på programförslaget kan under samrådstiden lämnas skriftligt till kommunen, antingen via e-post samhallsbyggnad@tjorn.se, eller till *Sektor Samhallsbyggnad, 471 80 Skärhamn*.

Synpunkter inkomna senast 21 november kommer att sammanställas och bemötas av Tjörns kommun.

Information

Ytterligare information finns att tillgå på kommunkontoret i Skärhamn på adress; Kroksdalsvägen 1, 471 80 Skärhamn

Växel 0304-60 10 00,
Tjörns kundcenter 0304-60 10 10

© Tjörns kommun www.tjorn.se

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Syfte	5
Programområdet	5
Planprocessen	5
Organisation av arbetet	6
Medborgardialog	6
Bilagor	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Tidigare ställningstaganden	7
Markanvändning, markägoförhållanden	8
Bebyggelse, befolkning	8
Offentlig och kommersiell service	8
Trafik	8
Rekreation och friluftsliv	9
Landskap och grönstruktur	9
Natur- och kulturvärden	10
Geologi, markförhållanden	11
Teknisk försörjning	11
Miljöförhållanden	11
Riskfrågor	12
PROGRAMFÖRSLAG	13
Huvuddrag	13
Bebyggelsestruktur	14
Trafikstruktur	17
Grönstruktur	18
KONSEKVENSER	20
Behovsbedömning	20
Miljökonsekvenser	20
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	20
Sociala konsekvenser	21
Ekonomiska konsekvenser	21
Jämförelsealternativ	22
FORTSATT ARBETE	24
Åtgärder som ej kräver planläggning	24
Rekommendationer för planläggning	24
Behov av utredningar	24



Programkarta skala 1:10000. Se vikt inlaga (A3) sist i handlingen för skala 1:5000.

SAMMANFATTNING

Programarbetets syfte har varit att klarlägga förutsättningar och lämplig struktur för långsiktig utveckling av verksamhetsområdet Svanvik, med mer mark för verksamheter och arbetsplatser, samt att beskriva utvecklingens konsekvenser. Kommunens intresse att stärka lokal arbetsmarknad har vägts av mot andra allmänna intressen som pågående och framtida jordbruk, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbildsvärden samt hälsa och säkerhet för de boende i närområdet.

I programmet föreslås en dryg fördubbling av verksamhetsområdet, med inriktning mot småskalig ej störande verksamhet, i form av exempelvis hantverk och kontor. Bebyggelseutveckling föreslås främst norr och öster om befintligt verksamhetsområde, samt till mindre del vid infarten till Svanviks by. Planläggning och utbyggnad av området föreslås ske etappvis, så att en mindre initial expansion kan ske utan att utlösa behov av större trafikåtgärd. Utvecklingen bedöms på sikt kräva att områdets trafikanslutning till väg 169 ersätts med en cirkulationsplats.

Genomförande av programförslaget bedöms ge upphov till risk för betydande miljöpåverkan, i form av påverkan på väg 169 (riksintresse för kommunikationer), inanspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse, påverkan på befintlig bäck samt på områdets landskapsbild. Sociala konsekvenser på samhällsnivå bedöms bli främst positiva då mark för näringslivet kan bidra till stärkt lokal arbetsmarknad och ett attraktivare samhälle för boende och verksamhet. Lokalisering av ny bebyggelse ”bakom” befintligt verksamhetsområde syftar till att begränsa påverkan på landskapsbilden i stort, men riskerar att ge viss negativ lokal påverkan på närliggande boendemiljöer.

Föreslagna åtgärder i programmet gällande trafik och offentliga miljöer syftar bland annat till ökad trafiksäkerhet, trygghet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter i området. Detta bedöms kunna ge positiva konsekvenser för bland annat barn och unga som nyttjar gymnastikhall, gång- och cykelväg samt busshållplatser.

INLEDNING

Bakgrund

Svanvik är ett av kommunens största samlade verksamhetsområden, placerat i anslutning till väg 169 som är kommunens huvudstråk för transporter. Kommunens mark- och exploateringsavdelning och näringslivsstrateg får löpande förfrågningar från företagare och andra aktörer om mark för etablering och utveckling av verksamheter i attraktiva lägen, vilket tyder på att det finns ett marknadsmässigt behov av plats för verksamhetsetablering. Ur samhällsynpunkt finns motsvarande behov av fler kvalificerade arbetstillfällen inom kommunen, för att minska behovet av arbetspendling ut ur kommunen för kommuninvånarna.

Tjörns kommuns översiktsplan ÖP 2013 anger som följduppdrag att kommunkansliet i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen ska upprätta ett program för utveckling av området Vallhamn/Svanvik, som ett led i att möta behovet av mark för verksamheter, och att främja tillskapandet av fler arbetstillfällen inom kommunen. Efter tidiga överväganden i programarbetet har dock programmet avgränsats till att gälla enbart Svanvik, då planeringsförutsättningar kring Vallhamn bedöms vara tillräckligt klarlagda för att där medge start av detaljplan utan program.



Uppdrag

I kommunens planprioriteringslista finns ansökan om planbesked för Svanvik som har inkommit från kommunens mark- och exploateringsavdelning, och som har getts prioritet 1 för påbörjande av planläggning. Programarbetet för Svanvik påbörjas i november 2015 efter godkännande i kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott 2015-11-11.

Syfte

Programarbetet syftar till att klarlägga förutsättningar och lämplig struktur för långsiktig utveckling och expansion av verksamhetsområdet Svanvik, med mer mark för verksamheter och arbetsplatser. De utmaningar som kommunen ser med programarbetet är främst:

- trafikförsörjning och hur anslutning till väg 169, som är riksintresse för kommunikationer, påverkas av en expansion av området
- avvägning av lämplig markanvändning inom möjliga expansionsytor, mellan nuvarande jordbruksmark och framtida användning för verksamheter och bebyggelse
- omgivningspåverkan vid expansion av området, avseende landskapsbild och närliggande boendemiljöer

Det färdiga programmet avses kunna ligga till grund för fortsatt detaljplanering inom området, vilken sannolikt kommer att ske i mindre delar.

Programområdet

Svanvik ligger norr om väg 169, mellan Höviksnäs och Källekärr på östra Tjörn. Med utgångspunkt från det utvecklingsområde som är markerat i ÖP 2013 har programområdet avgränsats enligt kartbild på sidan 6.

Planprocessen

Programskedet är ett tidigt stadium i planprocessen, som utgör en förberedelse för fortsatt detaljplanering. Programmet avses kunna utgöra underlag för flera detaljplaner.

Organisation av arbetet

Handläggare för arbetet inom Tjörns kommun är planarkitekt Karin Löfgren med stöd av biträdande handläggare planarkitekt Åsa Jönsson och medverkande planarkitekter Laura Santana och Matilda Källareholm. Medborgardialog samordnas av planarkitekt och processledare Tinna Harling.

Medborgardialog

Informationsmöte

I programarbetets inledande skede har ett öppet informationsmöte hållits på kommunen. Vid mötet gavs information om programmets bakgrund, syfte och huvudfrågor. Ett grupparbete genomfördes, där mötesdeltagarna fick analysera preliminärt programområde utifrån brister och kvaliteter, för att sedan föreslå lösningar för hur området skulle kunna utvecklas med mer verksamheter. Under mötet framkom bland annat information om platsens historia, om aktuell markanvändning, dagvattensituation och om problem med trafiksituationen för såväl verksamma som boende i området. En sammanställning av resultatet från dialogmötet utgör bilaga till programmet.

Informationsbrev

Vidare har informationsbrev gått ut per post till fastighetsägare och verksamma i området kring Svanvik. Flera boende och verksamma i området har efter det kontaktat kommunen med frågor kring programarbetet, och dialog har förts per telefon, epost och i form av personliga möten.

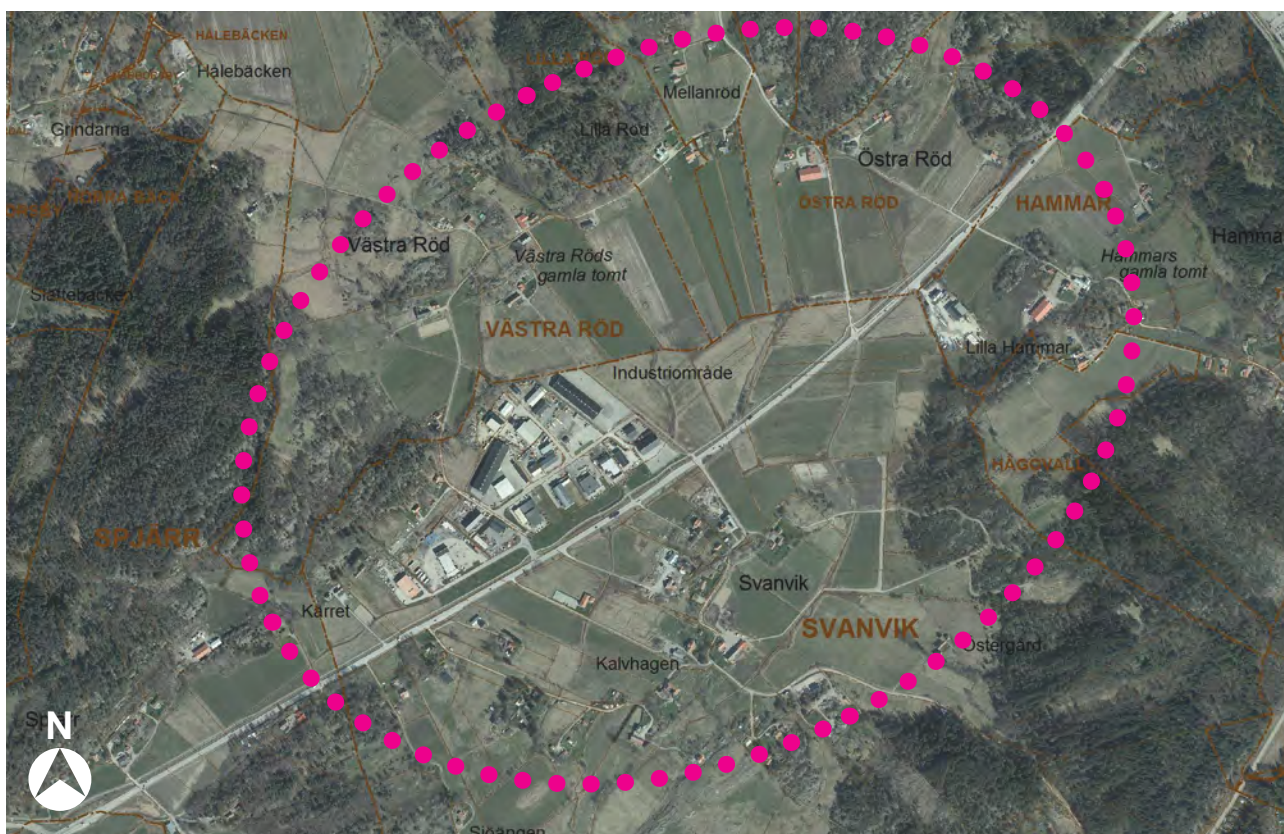
Programsamråd

Under programsamrådet bjuds kommunmedborgare och övriga berörda aktörer in till fortsatt dialog kring områdets framtid.

Bilagor

Till programmet hör följande bilagor:

- Trafikutredning Program för Svanvik (Norconsult 2017-01-04)
- Landskapsanalys för Svanvik (Tjörns kommun 2017-09-04)
- Behovsbedömning Program för Svanvik (Tjörns kommun 2017-08-29)
- Sammanställning av grupparbete vid informationsmöte om Svanvik (Tjörns kommun 2016-06-14)



Orienteringskarta i skala 1:15000. Prickad linje visar programområdets avgränsning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Kommunens översiktsplan

I ÖP 2013 är Svanviks industriområde inklusive en del av jordbruksmarken nordost om befintligt område, utpekad som utvecklingsområde för verksamheter. Även i kommunens förra översiktsplan från 2003 fanns detta område med. Under huvudstrategi 2 i ÖP 2013, ”Det goda livet”, utgör program för utveckling av Vallhamn-Svanvik följduppdrag för strategins genomförande.

Näringslivsstrategi

I kommunens näringslivsstrategi från 2014 listas tio prioriterade mål för näringslivets utveckling på Tjörn. Under mål två, ”fler markinköp samt planläggning för olika typer av verksamheter”, nämns särskilt ”inköp och planläggning av mark för utökning av Svanviks industriområde, avsett för industri och produktion” som delstrategi för att uppnå målet. Under mål sju, ”bevara och utveckla Tjörns traditionella styrkeområden samt nya utvecklingsområden” är strategin att ”Tjörns Kommun ska värna och utveckla de traditionella verksamheter som finns på Tjörn kring fiske, sill samt shipping och logistik”. Även mål tio, ”Tjörn - ett nytt center för bygg och design”, kan ha relevans för aktuellt programarbete.

Naturvårdsprogram

Enligt kommunens naturvårdsprogram finns dokumenterade naturvärden i anslutning till programområdet. Svanvik ingår i ett större omgivande sammanhang av vidsträckt åker- och beteslandskap på nordöstra Tjörn, med mycket stor jordbrukshistorisk betydelse och naturvärdesklass 3. Befintligt industriområde i Svanvik är dock undantaget från utpekad naturvärdesområde.

Kulturmiljöprogram

I kommunalt kulturmiljöprogram är de delar av programområdet som utgörs av öppen odlingsmark, inkluderat i lokalt intresse för kulturmiljövärden Hjalteby-Röd-Bråland, vilket bland annat omfattar ett fornlämningsområde

med ett åttiotal lämningar från sten-, brons- och järnålder. Ett område mellan Svanvik och Vallhamn, ”Svanvik och Spjärr”, beskrivs också som ett landskap med höga kulturhistoriska värden. Här finns Tjörns största samling av järnåldersgravar, samt en stenåldersboplats i områdets norra del, vilket vittnar om att platsen nyttjats under lång tid. Senare tillkommet verksamhetsområde tillmäts inga kulturhistoriska värden.

Riksintresse

Enligt MB 3 kap är väg 169 riksintresse för kommunikationer (väg, transporter till Vallhamn). Tjörn i sin helhet omfattas av det geografiska riksintresset för högexploaterad kust enligt MB 4 kap.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, kring insjöar och vattendrag och kan variera mellan 0 till 300 meter från strandlinjen (MB 7 kap 13 §). Inom aktuellt programområde omfattas en bäck sydost om Svanvik av strandskydd.

Detaljplaner

Inom Svanviks industriområde gäller följande planer:

- Byggnadsplan för delar av Svanvik Uppegård 3:7 och Svanvik Nedergård 1:26 mfl (14-VAL-1714), lagakraft 1982.
- Detaljplan för Svanviks industriområde, norra delen (1419-P91/9), lagakraft 1991
- Detaljplan för Svanviks industriområde, södra delen (1419-P91/4), lagakraft 1991
- Detaljplan för Svanvik 1:28 mfl (1419-P96/1), lagakraft 1995. I denna plan upphävs en del av BPL ovan, 14-VAL-1714, som varit planlagd för bostadsändamål.

Planerna anger huvudsakligen industriändamål för kvartersmark, allmän plats lokalgata för gator och park eller natur för zonen närmast väg 169. I övrigt är programområdet ej planlagt.

Markanvändning, markägoförhållanden

Programområdet används idag för verksamheter inom befintligt industriområde, boende och verksamheter inom bebyggelse längs väg 169 och övriga mindre vägar, samt för jord- och skogsbruk inom obebyggda delar.

Kommunen äger mark inom programområdet enligt kartbild. Övrig mark är i privat ägo.

Bebyggelse, befolkning

Områdets stads- och landskapsbild präglas av dels öppen jordbruksmark kantad av spridd småskalig lantbruksbebyggelse, och dels av storskalig samlad industribebyggelse i Svanviks industriområde respektive småskalig samlad bebyggelse i Svanviks by. Bebyggelsen är traditionellt lantlig och placerad vid bergsfot, skogsbyn, mindre vägar eller förhöjd impedimentmark, med undantag för industribebyggelsen som är placerad på plan odlingsmark, fristående från landskapsrummets kanter.

I Svanviks industriområde finns ett tjugotal verksamheter huvudsakligen inom bygg, entreprenad och transport, samt en gymnastikhall som används av föreningslivet. Industritomterna varierar i storlek mellan ca 1 500 m² och 11 000 m², med ett flertal tomter på omkring 4 500 m². Området karaktäriseras av blandad verksamhetsbebyggelse i en till två våningar, huvudsakligen i form av industriellt utformade hallbyggnader. Bebyggelsen annonserar sig längs väg 169 med gavelsidor mot en gräsbevuxen buffertzona. Områdets inre gatumiljö präglas av stängslade hårdgjorda ytor för parkering och uppställning, omväxlande med klippta eller ängsliknande mindre grönytor. Verksamhetsområdet är främst befolkat dagtid, och då huvudsakligen av vuxna personer som arbetar i eller besöker verksamheterna. Kvällstid nyttjas gymnastikhallen av barn och unga. Nattetid är verksamhetsområdet ej befolkat.

Omgivande landsbygd rymmer såväl bostäder som blandade verksamheter i form av åkeri, trädgårdshandel, mindre kontor, lantbruk och hästgårdar. Byggnadsvolymer är av traditionell karaktär, byggda i en till två våningar med sadeltak eller pulpettak, med ljus kulör på huvudbyggnader och röd färg på komple-



Tonad yta visar kommunal mark inom programområdet.

mentbyggnader. Landsbygdsmiljöerna är glest befolkade dygnet runt av verksamma samt boende i alla åldrar. Inom de öppna markerna hålls emellanåt betande djur.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns i Kållekärr och Höviksnäs inom ca 3 km. Kommersiell service av olika slag finns inom programområdet enligt ovan, samt i Kållekärr och Höviksnäs.

Trafik

En översiktlig trafikutredning har genomförts i programskedet för att klarlägga dagens trafiksituation, och hur området kan ges en mer välfungerande och säker trafiklösning. I trafikutredningen har i synnerhet programrådets samspel med väg 169 studerats. Trafikutredningen som helhet utgör bilaga till programmet, men återges till viss del nedan samt i programmets förslagskapitel. Utredning av trafikfrågor behöver fördjupas i fortsatt planeringsarbete.

Området trafikförsörjs huvudsakligen från väg 169. Befintligt industriområde har en anslutning mot väg 169, och en förbindelse via den mindre landsvägen Rödgårdarnas väg mot Valla kyrkväg, och vidare norrut mot bland annat Hjärteby. Inom programområdet finns ytterligare ett tiotal bitvis tätt placerade anslutningar mot väg 169, i form av enskilda tomtfarter och mindre landsvägar med förbindelse även söderut mot Hakenäset. Industriområdets interna lokalgator förgrenar sig som återvändsgator från infartsgatan.

Väg 169 är lokalt huvudstråk på Tjörn för dag-

liga resor, samt för godstransporter till Svanvik och Vallhamn, vilket innebär hög trafikbelastning. Situationen med hög belastning och tätt liggande anslutningar med bitvis dålig sikt innebär bristande trafiksäkerhet i flera punkter, och bristande tillgänglighet i korsningen med Svanviks industriområde för vänstersvägande fordon. Enligt medborgardialogen har utfartsmöjlighet från Svanvik försämrats sedan åtgärd i Vallhamnskrysset blivit genomförd, då trafiken nu flyter jämnare söderifrån, och lämnar färre och kortare luckor. Av medborgardialogen framgår också att korsningen är drabbad av frekventa mindre olyckor, allvarliga tillbud och stor upplevd olycksrisk.

Vid väg 169 finns busshållplatserna Spjärr och Svanvik, som trafikeras av expressbussar och flera lokalbusslinjer. Området har god kollektivtrafikförsörjning på vardagar, då Tjörn express mellan Aröd och Stenungsund/Göteborg avgår varje timme eller tätare. Enligt medborgardialogen är det dock svårt och osäkert för oskyddade trafikanter att röra sig i området, i synnerhet att korsa väg 169 för att exempelvis nå busshållplatserna.

Längs norra sidan av väg 169 löper en gång- och cykelväg som binder samman området med Myggenäs i nordost och Källekärr i sydväst, och korsar infarten till Svanvik. Vid korsningen är det skyltat väjningsplikt för trafik på gång- och cykelvägen.

Rekreation och friluftsliv

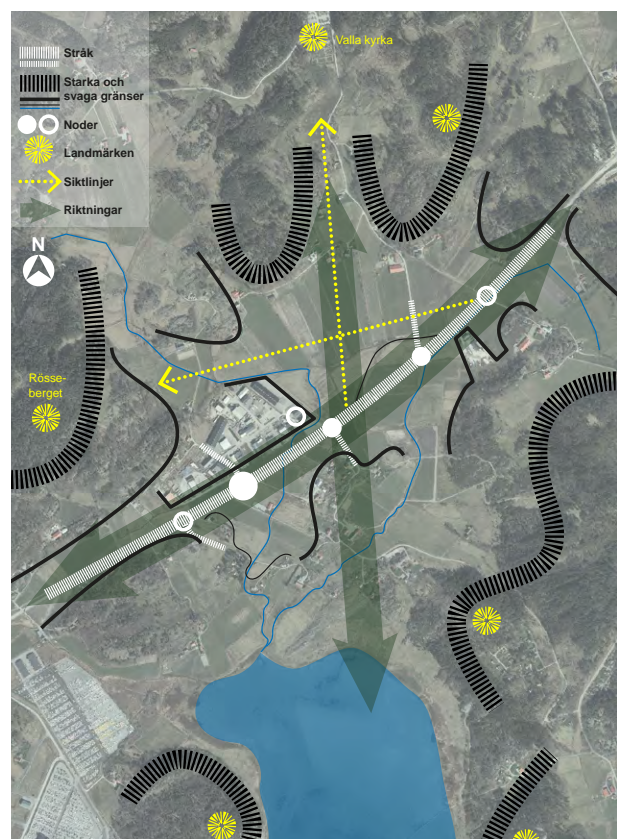
Området har begränsad användning för rekreation utomhus, utöver gång- och cykelvägen längs väg 169 som används av joggare, cyklister, rullskidåkare, hundpromenader, rytare etc. Även mindre vägar inom området används för jogging, ritt och hundpromenader. Öppna marker som används för vallodling och bete har lokal betydelse för hästhållning och ridsport. Angränsande skogsmark används för rekreation som promenader och lek. I befintligt verksamhetsområde finns en gymnastikhall som nyttjas av föreningslivet.

Landskap och grönstruktur

Programområdets landskapsrum utgörs av en flack öppen dalgång med plan till svagt ku-

perad dalbotten av jordbruksmark, omgiven av blandskogsbevuxna bergspartier. I söder öppnar sig dalgången mot Svanviks kile och Hakefjorden. Centralt i dalbotten går väg 169 i rak sträckning, vilken ihop med större byggnadsvolymer i befintligt verksamhetsområde och plana sammanhängande jordbruksytor ger landskapsrummet en storskalig karaktär. Miljön närmast väg 169 präglas av medföljande större diken samt gång- och cykelväg. Bufertzonen mellan väg 169 och industriområdet utgörs av plana gräsytor med glest placerade träd. Ridåvegetation vid mindre vägar, bäckar/diken, bebyggelsekluster och åkerholmar, bidrar dock till att bitvis hålla ned landskapsrummets skala.

En landskapsanalys har genomförts i programskedet för att klarlägga områdets landskapskvalitéer, och hur en utveckling av området kan komma att påverka dessa. Utöver beskrivning av områdets kultur- och naturgeografi görs en rumslig analys av platsens karaktärsdrag, enligt kartbild. Viktiga värden att ta fasta på i landskapsrummet är dess långa siktlinjer och helhetsupplevelsen av ett sammanhäng-



Karta över rumslig analys av landskapet i Svanvik, utsnitt ur landskapsanalysen som är bilaga till programmet.

ande kulturlandskap. Landskapsanalysen som helhet utgör bilaga till programmet, men återges till viss del i programmets förslags- respektive konsekvenskapitel.

Natur- och kulturvärden

Området som helhet är en agrar miljö med lång kontinuitet av jordbruk. Programområdet omfattar ett flertal kända fornlämningar från olika tidsperioder, huvudsakligen i anslutning till landskapsrummets kantzoner. I samband med fortsatt planering bör utredning av ännu ej kända fornlämningar genomföras inom mark för exploatering.

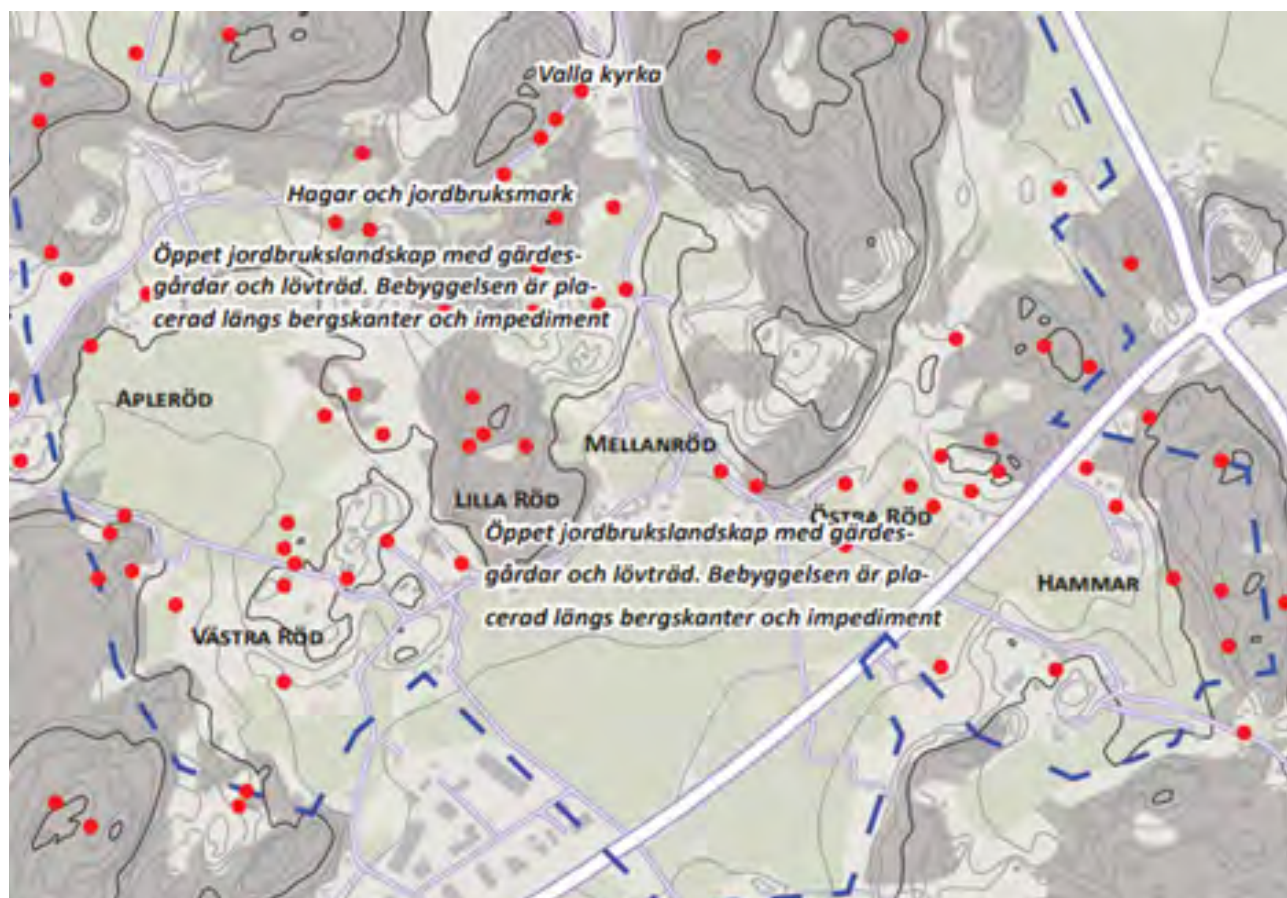
I kommunalt kulturmiljöprogram är de delar av området som utgörs av öppen odlingsmark, inkluderat i lokalt intresse för kulturmiljövården Hjalteby-Röd-Bråland, dels för förekomsten av fornlämningar och dels för det hävdade jordbrukslandskapet. Särskilt lyfts traditionell placering av bebyggelsen i landskapet fram, samt förekomsten av bland annat gårdesgårdar i öppen mark. I kulturmiljöprogrammet rekommenderas att ny bebyggelse

i området prövas med försiktighet och med hänsyn till befintliga kulturmiljövården.

Stor del av området är av länsstyrelsen utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap, undantaget befintligt verksamhetsområde samt mindre del av anslutande jordbruksmark. Området ansluter till marker utpekade i ängs- och hagmarksinventeringen och i ängs- och betesmarksinventeringen. Inventering av jordbruksmarken avseende brukningsvärdhet och naturvärden bör genomföras i fortsatt planarbete.

Vidare finns två skyddsvärda ekar vid Rödgårdarnas väg strax nordväst om befintligt verksamhetsområde. I kommunens naturvårdsprogram omfattas området av naturområden 54 och 91 (klass 3, odlingslandskap) och angränsar till naturområden 87, 88 (klass 2, naturbetesmark), 90 (klass 1, buskrik betad utmark) och 105 (klass 3, vatten av betydelse för öring).

Inom området finns två bäckar; en som rinner västerifrån och går delvis i kulvert öster om och genom befintligt verksamhetsområde,



Karta över Hjalteby-Röd-Bråland ur kulturmiljövårdsprogrammet "Vårda, bevara och utveckla" (Tjörns kommun 2015).

och en som rinner österifrån längs södra sidan av väg 169. Bäckarna rinner ihop och vidare ut i Hakefjorden söder om Svanviks by. Den östra bäcken har 50 m strandskydd markerat i länsstyrelsens infokarta, och är nedströms programområdet klassad med naturvärdesklass 3 i kommunalt naturvårdsprogram (naturområde 105 enligt ovan).

Geologi, markförhållanden

Marken i området utgörs huvudsakligen av postglacial finlera. I SGU's databas finns en observation från Svanviks industriområde 1986 med uppgift om att kohesionsjord övergår i friktionsjord vid minus 33 meter. I kommunens arkiv finns flera geotekniska undersökningar som gjorts i samband med planläggningen av befintligt verksamhetsområde. Geotekniska förhållanden behöver utredas i fortsatt planläggning.

Teknisk försörjning

Svanvik omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. Större vatten- och avloppsled-

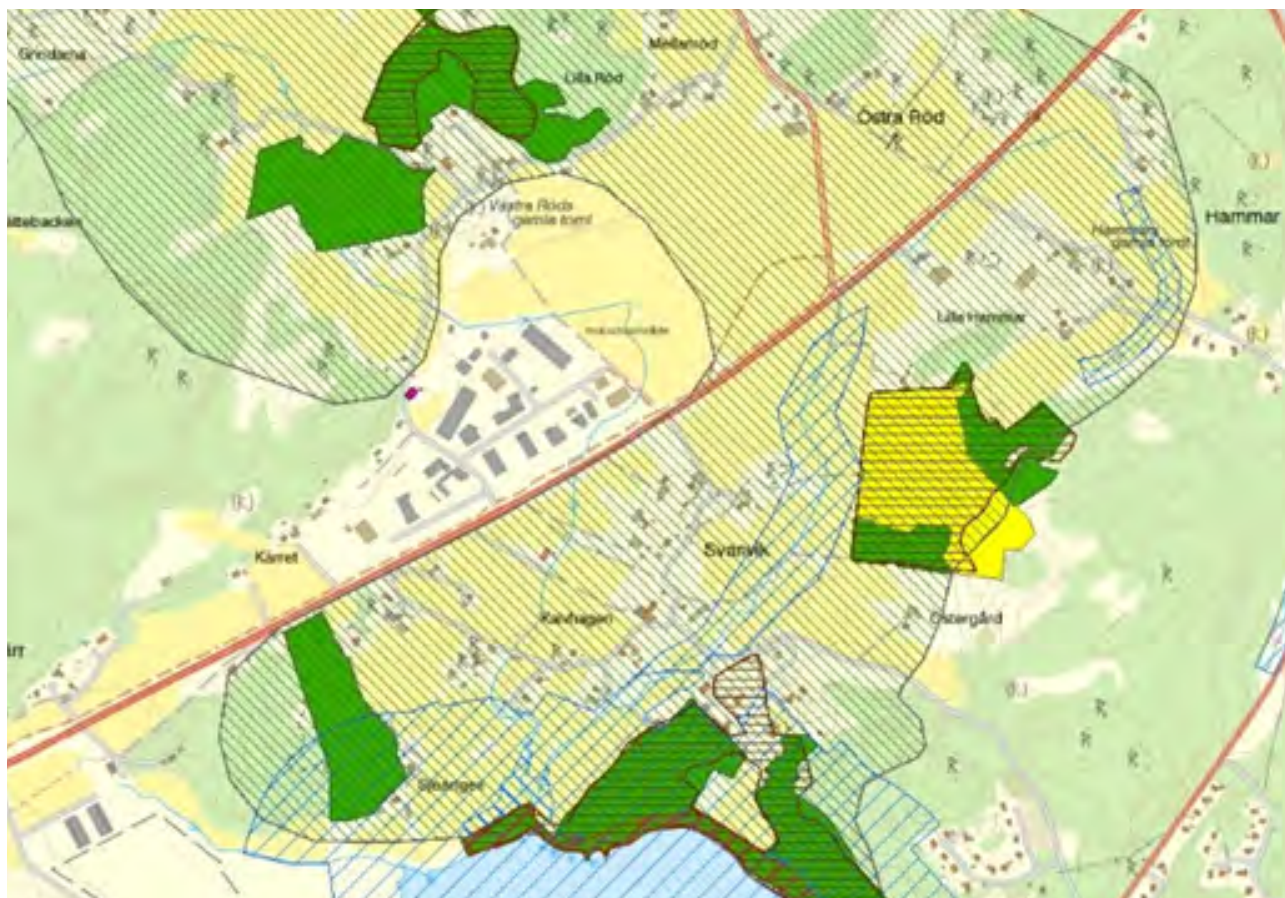
ningar med god kapacitet löper längs med väg 169. Dock är släckvattenkapaciteten i området begränsad. VA-utredning behöver göras vid fortsatt planläggning.

Längs väg 169 finns öppna dagvattendiken. Området har huvudsakligen flack marklutning och begränsad infiltration av dagvatten i lermarken. Enligt uppgifter från kommunens tekniska driftavdelning tenderar den västra av bäckarna som rinner igenom området att svämma över vid skyfall. Detta framgår även av översiktlig dagvattenavrinningskartering över kommunen (Sweco, oktober 2016).

Respektive befintliga verksamheter ansvarar för sin egen avfallshantering.

Miljöförhållanden

Väg 169 utgör en trafikbullerkälla. Flera av verksamheterna inom befintligt industriområde kan antas ge upphov till buller. Tunga transporter i kombination med lermark kan antas medföra risk för vibrationer. Planläggning av verksamheter/industri kan innebära ökade utsläpp till luften. Hästhållning förekommer i



Utsnitt ur Länsstyrelsens Infokarta, skrafferade områden visar dokumenterade naturvärden och strandskydd.

området, men bedöms inte utgöra negativ miljöpåverkan eller hinder för planläggning. Inom området finns verksamhet som kan ge upphov till utsläpp av giftiga ämnen i miljön. Enligt uppgift i medborgardialogen sker idag orenade dagvattenutsläpp från industriverksamheter till områdets bäckar. Inom området finns ett tiotal objekt (bland annat bilvårdsanläggningar, åkeriverksamhet och avfallshantering) utpekade som potentiellt förorenade (MIFO, EBH-stödet, LST O), varav en oljedepå/tankställe inom industriområdet är ett riskklassat objekt (klass 3, måttlig risk). Huvuddelen av objekten ligger inom befintligt industriområde, och ett ligger på andra sidan om väg 169, längre österut.

Riskfrågor

De riskfrågor som bedöms aktuella för programområdet är trafiksäkerhet, farligt gods, brand, översvämning, ras, strålning, radon och markföroreningar.

Olycksrisk till följd av bristande trafiksäkerhet finns vid korsningen med väg 169 från industriområdet, samt vid flera enskilda utfarter mot väg 169. Oskyddade trafikanter som behöver korsa väg 169 är särskilt utsatta. Trafikutredning påbörjas i programskedet och bör fördjupas i fortsatt planläggning.

Väg 169 är sekundärled för transport av farligt gods, vilket innebär att riskbedömning kommer att behöva göras i planskedet. Krav på säkerhetsavstånd finns till vägen. Eventuella säkerhetsavstånd till befintliga verksamheter i området bör klargöras i fortsatt planarbete.

Släckvattenkapaciteten är begränsad i området, vilket kan innebära att den blir dimensionerande för hur mycket verksamhetsområdet kan utvecklas, vilket behöver klargöras i fortsatt planarbete.

Då området utgörs av plan mark och genomkorsas av vattendrag finns risk för översvämning. Enligt kommunens tekniska driftavdelning samt medborgardialogen tenderar den västra av bäckarna i området att svämma över vid skyfall. Detta framgår även av översiktlig dagvattenavrinningskartering över kommunen (Sweco, oktober 2016). Bäckarna rinner dock huvudsakligen i gröna ytor som kan utgöra



Dike vid Svanvik, foto: Tjörns kommun

buffert vid eventuell översvämning. Väg 169 skyddas av stora diken på ömse sidor. Risk för ras/skred och stranderosion kan finnas längs diken/bäckar i lermark. Bäckfårorna framstår dock inte som djupa med branta slänter. Dagvattenutredning bör göras i fortsatt planläggning.

I området finns en kortare luftburen kraftledning söder om befintligt industriområde, vilken behöver beaktas ur EMF-synpunkt. I övrigt bedöms området inte ha någon strålningsproblematik.

Området är normalriskområde för radon.

Inom området finns ett tiotal objekt utpekade som potentiellt förorenade (EBH-stödet, LST O), varav ett objekt (tankställe) klassat med måttlig risk. Huvuddelen av objekten ligger inom befintligt industriområde, och ett ligger på andra sidan om väg 169, längre österut. Spridning av eventuella föroreningar från befintligt industriområde till föreslagna expansionsytor bör utredas i fortsatt planarbete. Inom jordbruksmark kan markföroreningar i form av rester av bekämpningsmedel och betning av utsäde förekomma, vilket också bör kontrolleras i fortsatt planarbete.

PROGRAMFÖRSLAG

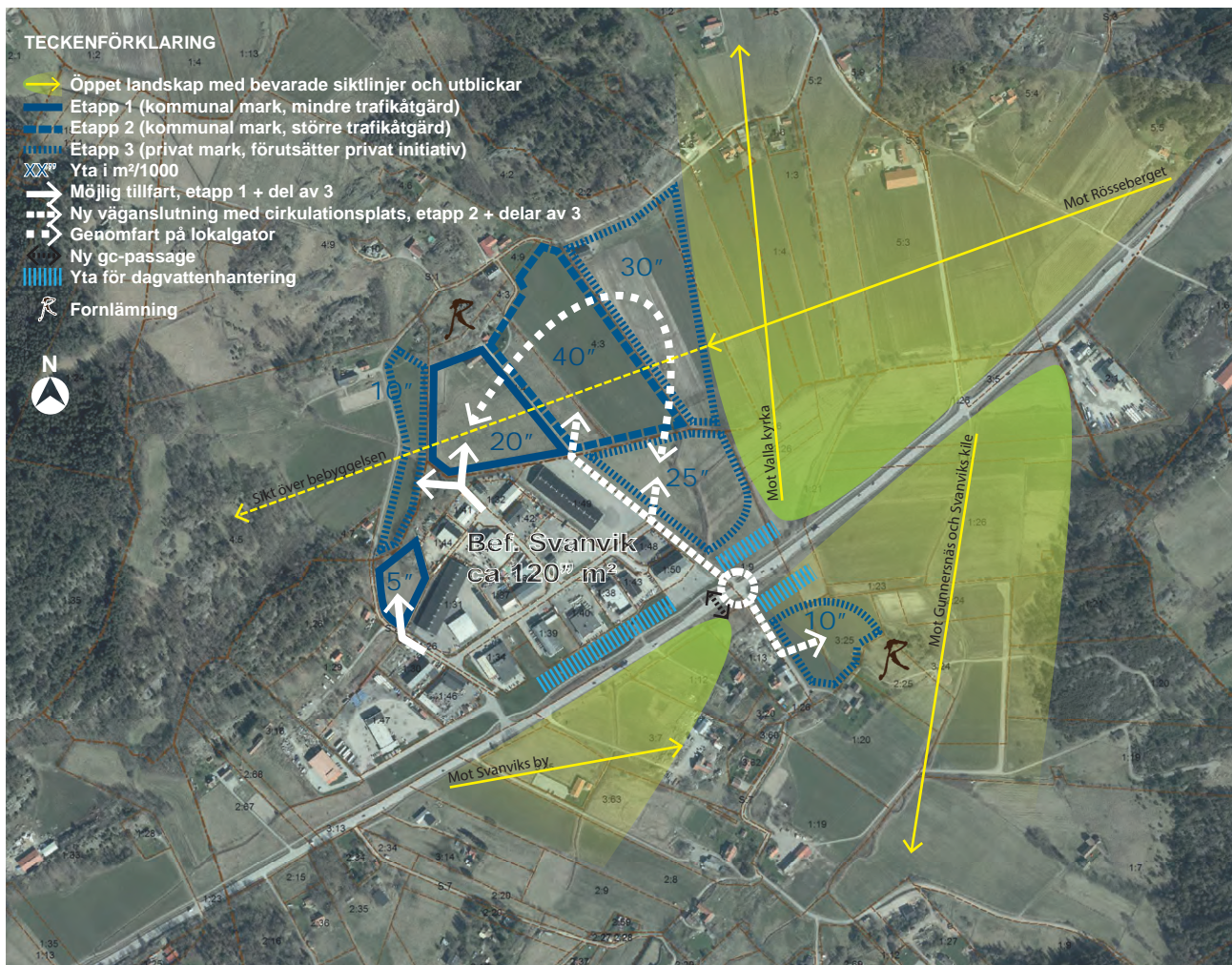
Huvuddrag

Som svar på programmets huvudfråga, att tillskapa mer mark för verksamheter och arbetsplatser, identifieras markytor som skulle möjliggöra en sammantagen utökning av verksamhetsområdet motsvarande ungefär en fördubbling. Befintligt område omfattar ca 120 000 m² planlagd mark för industriändamål, och nya expansionsytor som föreslås för verksamhetsändamål (dock ej störande) motsvarar upp till 140 000 m². Med genomsnittlig tomtstorlek lika befintligt område, skulle detta ge ca 30 nya verksamhetstomter.

Den utbyggnadsstrategi som förordas innebär att tillkommande bebyggelse fogas in i befintlig landskapsituation, på ett sätt som medger att delar av befintliga landskapskvaliteter kan

bibehållas, till förmån för områdets inneboende natur- och kulturvärden, samspelet med närliggande boendemiljöer samt för besökarens möte med Tjörn som helhet. Utbyggnaden av området avses planläggas och genomföras etappvis.

För att dels lösa dagens trafiksituation i området, med problematiska förhållanden vid huvudinfarten till industriområdet, flera mindre väganslutningar mot väg 169, och dels säkra framkomlighet längs väg 169 vid den ökade trafik som föreslagna expansion förväntas medföra, föreslås att nuvarande trafiklösning på lång sikt ersätts med en strategiskt belägen cirkulationsplats på väg 169.



Bebyggelsestruktur

Bebyggelseutveckling i området förutsätter planläggning för ändrad markanvändning från jordbruksändamål till verksamhetsändamål. För att avgöra lämplig omfattning och utbredning av ny bebyggelse, har bedömningar och avvägningar gjorts gällande bland annat jordbruksmarkens brukningsvärdhet, påverkan på landskapsbild och natur- och kulturvärden, markens tillgänglighet, marknadskvalitéer/skyttläge, förutsättningar för rationell trafikförsörjning, samt risk för störningar på närliggande boendemiljöer.

Kraftfull expansion på platsens villkor

Behovet av ny mark för verksamheter bedöms dels utifrån förfrågningar till kommunen från näringsidkare som önskar etablera sig i området, och dels utifrån det allmänna intresset att främja den lokala arbetsmarknaden. Idag är kommunen starkt beroende av regional arbetspendling ut ur kommunen, vilket påverkar såväl befolkning som miljö och samhällsekonomi negativt. En starkt lokal arbetsmarknad är viktig för att möjliggöra hållbar utveckling inom kommunen. Kommunen får idag fem till tio förfrågningar per år från företagare som efterfrågar verksamhetstomter av varierande storlek, uppskattningsvis ca 5 000 m² per genomsnittlig

tomt. Av förfrågningarna framgår att just Svanvik är det område i kommunen som är mest attraktivt för etablering, i synnerhet bland företag som är beroende av så kallat ”skyttläge”.

Utifrån dessa faktorer görs bedömningen att behovet av att expandera verksamhetsområdet är stort, och därmed bör väga tungt vid avvägning av motstridiga intressen. Dock har ingen absolut kvantifiering av behovet kunnat göras, varför programförslaget har utformats utifrån bedömningar av hur omfattande exploatering platsen kan ”klara av”, med dess inneboende värden och förutsättningar beaktade. Frågan om landskapets värden och förutsättningar har studerats särskilt i den landskapsanalys som utgör bilaga till programmet. Programförslaget innebär att knappt hälften av den sammanhängande öppna jordbruksmarken nordväst om väg 169 och ca en tiondel av den öppna marken närmast sydost om vägen bedöms lämplig för ändrad markanvändning och bebyggelseutveckling.

Ej störande verksamheter

I gällande detaljplaner för befintligt industriområde förekommer varierande formuleringar av tillåten markanvändning; ”industri”, ”småindustri” och ”småindustri som inte är störande för intilliggande bostadsbebyggelse”. Industri-



Vyer norrut längs väg 169, vid Spjärr respektive Svanviks by, visar hur olika bebyggelsestrukturer (placering, täthet, skala, etc.) påverkar upplevelsen av platsen och landskapet. Foto: Tjörns kommun.

området är idag omgivet av relativt närbelägen bebyggelse med användning för boende, jordbruk och olika verksamheter. För att denna blandade användning med inslag av boende ska kunna fortgå, är det viktigt att tillkommande verksamheter ej genererar störningar eller risker, som inte är förenliga med närliggande bostäder (buller, lukt, olycksrisk etc). Tillkommande mark för verksamheter inom programområdet föreslås därför planeras för ej störande verksamheter som service, kontor, hantverk, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor, lager etc. I programarbetet har bedömningen gjorts att utrymme för verksamhet som kan innebära störningar oförenliga med bostäder finns eller kan tillskapas i Vallhamnsområdet, som inte har lika stor andel närliggande bostäder. I fortsatt planläggning av nya verksamhetsytor, i såväl Svanvik som Vallhamn, behöver dock frågor om risker och störningar utredas vidare och klarläggas.

För att uppfylla programmets syfte, att stärka lokal arbetsmarknad, bör fortsatt planering inriktas mot markanvändning som å ena sidan genererar arbetstillfällen och å andra sidan erbjuder flexibilitet för områdets långsiktiga utveckling.

Tjörns ansikte

Programområdet ligger vid kommunens huvudstråk, synligt från vägen och som en del av infarten till kommunen. Huvuddelen av alla transporter och resor till och från kommunen passerar genom programområdet, varför det å ena sidan erbjuder ett attraktivt skyltläge för verksamheter i området, men å andra sidan har avgörande betydelse för det visuella intrycket av Tjörn som helhet. Detta innebär att de förändringar och tillägg som görs i Svanvik, som ianspråktagande av öppen mark, tillkommande bebyggelse, förändrad vegetation, etc., kommer att påverka upplevelsen av mötet med Tjörn.

För att möjliggöra omfattande expansion av verksamhetsområdet, och samtidigt bibehålla programområdets karaktär och funktion av öppet jordbrukslandskap, föreslås förändrad markanvändning huvudsakligen norr om och

”bakom” befintligt industriområde, i riktning mot landskapsrummets kantzon. På så vis kan tillkommande bebyggelse bidra till att bättra förankra hela området i landskapsrummet, och samtidigt stärka dess ”framsida” mot väg 169, synlig över den öppna jordbruksmarken. Ett mindre utbyggandsområde föreslås även sydost om väg 169, i anslutning till Svanviks by och som en komplettering av densamma. Inom övrig mark föreslås oförändrad markanvändning, och därmed ett bevarande av befintliga landskapskvaliteter, siktlinjer, kulturmiljövärden etc.

För att området ska bidra till ett positivt intryck av kommunen är det även viktigt att tillkommande bebyggelses arkitektoniska kvaliteter och uttryck i form av placering, orientering, byggnadsvolymer, färg- och materialsättning etc. väljs med omsorg. I gällande detaljplaner för befintlig industribebyggelse finns ett minimum av utformningsbestämmelser. I fortsatt planläggning för tillkommande bebyggelse bör utformningsbestämmelser införas till stöd för lämplig bebyggelsegestaltning. Även samverkan med närliggande boendemiljöer motiverar en medveten och hänsynsfull avgränsning och utformning av bebyggelsen.

Etappvis utbyggnad

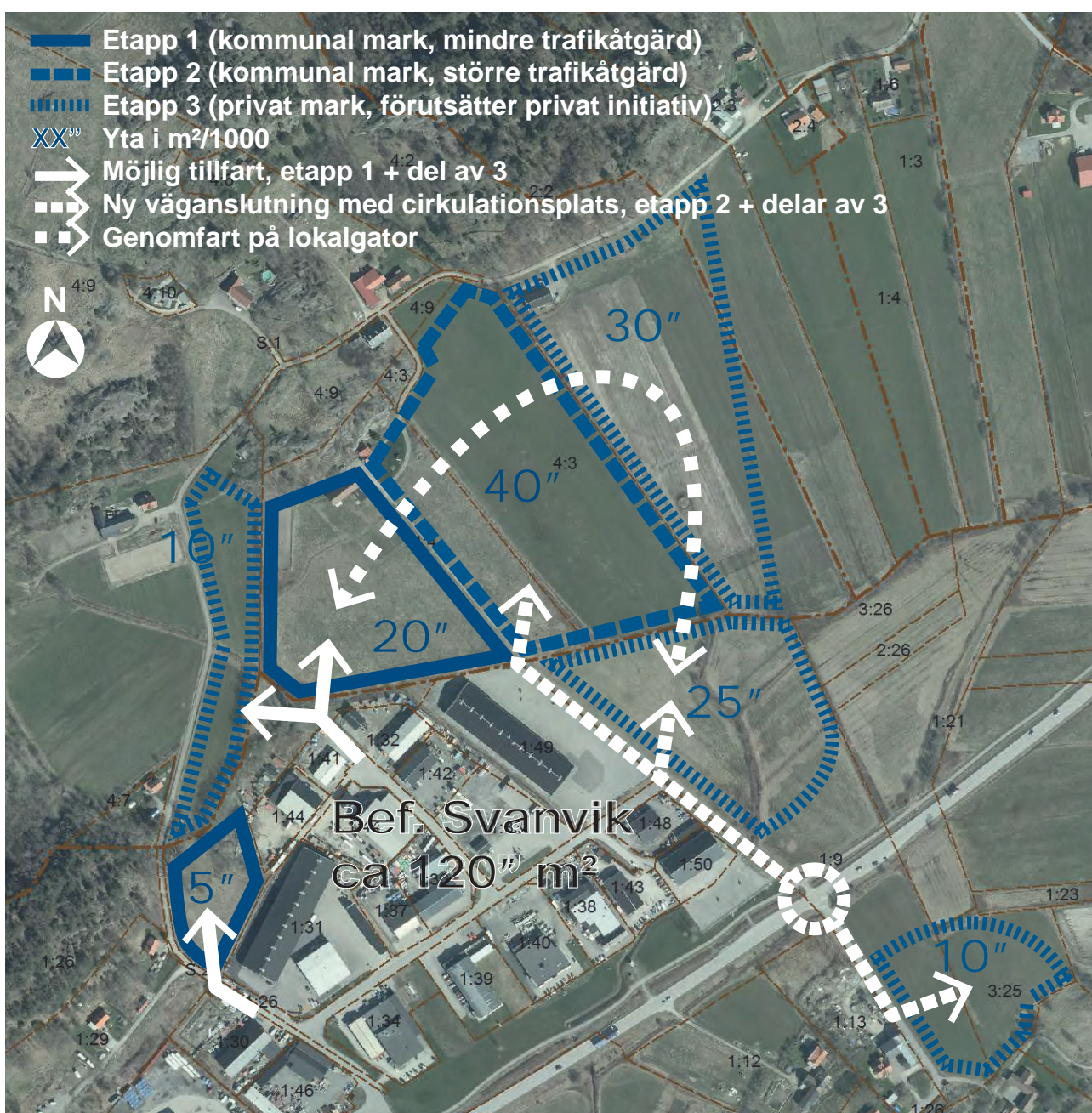
För att motsvara det successivt utvecklade behovet av nya tomter för etablering av verksamheter, samt för att ta hänsyn till markägo-förhållanden och konsekvenser för trafik och infrastruktur, föreslås att områdets utveckling planeras och genomförs i etapper. Programförslaget är indelat i tre etapper, där de två första gäller markområden i kommunal ägo, och vars genomförande därmed är möjliga för kommunen att överblicka. Etapp tre visar på markytor som kan vara lämpliga för bebyggelseutveckling, förutsatt att markägaren så önskar. Dessa ytor bedöms kunna planläggas och genomföras parallellt med de två övriga etapperna, förutsatt att exempelvis erforderliga trafiklösningar kommer till stånd.

För etapp 1 föreslås ytor omedelbart norr om och väster om befintligt industriområde, inom kommunal mark. Utbyggnad inom dessa ytor bedöms inte ge upphov till behov av större

trafikåtgärder, varför förslaget beräknas kunna genomföras på kort sikt inom en femårsperiod. Denna etapp förväntas ge ca 25 000 m² mark för verksamhetsetablering, vilket med genomsnittlig tomtstorlek lika befintligt område skulle motsvara ca fem tomter. Parallellt med denna utveckling skulle även en anslutande del av etapp 3, om ca 10 000 m² privat mark, dvs. ytterligare ett par genomsnittstomter, kunna planläggas och genomföras.

För etapp 2 föreslås ett större område om ca 40 000 m² kommunal mark intill etapp 1. Denna utvecklingsetapp är beroende av om det

är möjligt att skapa en ny anslutning till väg 169, för att hantera ökad trafik. Parallellt med denna utveckling skulle även återstående delar av etapp 3, om totalt ca 65 000 m² inom privat mark på ömse sidor om väg 169, kunna planläggas och genomföras. Denna större utbyggnad bedöms kunna genomföras först på något längre sikt, för att medge den utrednings- och planeringsprocess som omger större infrastrukturåtgärder. Fullständig utbyggnad skulle, med genomsnittlig tomtstorlek lika befintligt område, motsvara ytterligare drygt tjugo verksamhetstomter.



Karta över etapputbyggnad i Svanvik, skala 1:5000.

Trafikstruktur

Bebyggelseutveckling enligt programförslaget förutsätter trafikåtgärder på kort och lång sikt. Redan idag finns behov av att förbättra befintlig trafiksituation gällande såväl framkomlighet och trafiksäkerhet längs väg 169 som säkerhet och trygghet för oskyddade trafikanter. En utveckling av området förväntas på längre sikt utlösa behov av större trafikåtgärder.

Anslutning till väg 169

Under programarbetet har en trafikutredning genomförts för att undersöka dagens trafikförhållanden och föreslå möjliga lösningar för framtiden, då trafiken förväntas öka i och kring området. Trafikutredningen utgör bilaga till programmet. I utredningen föreslås att infarten till det utbyggda verksamhetsområdet utformas som en större cirkulationsplats, för att ökad trafik till området ska kunna hanteras samtidigt som framkomligheten på riksintresset väg 169 inte påverkas negativt. För att anpassa trafikförsörjningen till utbyggnaden av verksamhetsområdet föreslås att den nya infarten till området lokaliseras längre österut än idag, vid befintlig anslutningsväg till Kattebacken. På så vis får också Svanviks by och området söder om väg 169 en bättre anslutning. Det kan dock dröja innan en sådan här omfattande ombyggnad av vägnätet och utbyggnad av verksamhetsområdet kan genomföras, inte minst utifrån de kostnader som större vägprojekt medför. Därför bedöms det som lämpligt att i det kortare perspektivet bygga ett enkelt vänstersvängfält vid befintlig infart, så att den fungerar på ett bättre och säkrare sätt fram tills att den nya cirkulationsplatsen kan byggas ut. På så vis skulle dagens korsning också kunna fungera som anslutning efter att en första utbyggnadsetapp genomförs.

I samband med fortsatt planläggning behöver fördjupad trafikutredning genomföras. För att slutgiltigt klarlägga lämplig lokalisering och utformning av framtida anslutning till väg 169 behöver en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) tas fram i samarbete med trafikverket.



En cirkulationsplats motsvarande den vid Höviksnäs entré bedöms lämplig för området. Foto: Tjörns kommun.

Oskyddade trafikanter

I samband med trafikåtgärder för biltrafik på väg 169 föreslås att åtgärder även görs för att förbättra såväl trafiksäkerheten som den upplevda tryggheten för oskyddade trafikanter, när de ska röra sig mellan bostäder, verksamheter och busshållplatser i området. Tänkbara åtgärder kan vara mittrefuger i anslutning till ny cirkulationsplats för att underlätta passage över väg 169, samt bättre belysning vid busshållplatser och längs befintlig gång- och cykelväg. Lämpliga åtgärder får utredas vidare i samband med fortsatt planläggning, och inom ramen för framtida arbete med ÅVS.

Lokalt gatunät

I programförslaget antyds ett lokalt gatunät, genom pilar från befintliga lokalgator in mot nya utbyggnadsområden. I samband med detaljplanläggning för respektive del av programområdet behöver ett lokalgatusystem utarbetas för en lämplig trafikförsörjning av verksamhetsytorna. Idag är lokalt gatunät uppbyggt längs skaftegator med vändplatser, men vid fortsatt utbyggnad förespråkas en nätstruktur med genomfartsmöjlighet. Genomfartsgator kan bland annat bidra till förbättrad orienterbarhet, ökad trygghet och jämnare spridning av trafikflöden i området. Huruvida alternativ genomfart från Rödgårdarnas väg genom verksamhetsområdet bör möjliggöras, behöver utredas i fortsatt planarbete.

Grönstruktur

Områdets grönstruktur, i form av landskapselement som bäckar, vegetation, bergspartier, jordbruksmark, diken och gräsytor, har stor betydelse för att området ska fungera och kunna utvecklas hållbart, ur såväl ekologisk, ekonomisk som social och kulturell synvinkel.

Fortsatt jordbruksverksamhet

Under programarbetet har kommunen, utifrån det allmänna intresset att stärka lokalt näringsliv, gjort en avvägning mellan behovet av ny mark för verksamhetsbebyggelse och behovet av att pågående markanvändning fortgår. Av bland annat medborgardialogen har framkommit att jordbruksmarken idag brukas aktivt för vallodling och bete, och att planer finns för fortsatt jordbruk. En stor del av områdets jordbruksmark är utpekad som värdefull som såväl odlingsmark som lokalt kulturmiljöintresse. Med Tjörnskt mått mätt är områdets jordbruksmark en relativt stor sammanhängande odlingsyta, och bedöms därmed preliminärt kunna ha potential för framtida livsmedelspro-

duktion. I programförslaget, där en begränsad del av jordbruksmarken pekas ut som lämplig för ändrad markanvändning och bebyggelseutveckling, och en större sammanhängande del jordbruksmark föreslås för fortsatt odling och bete, bedöms dessa utpekade värden möjliga att ta tillvara även i framtiden.

Utblickar i kulturlandskapet

Den öppna marken i området är, utöver som resurs för jordbruk och potentiell livsmedelsproduktion, värdefull även som del av det kulturhistoriska landskapet. Det sammanhängande öppna landskapsrummet erbjuder långa siktlinjer mot såväl kulturhistoriska som topografiska landmärken; Valla kyrka, Svanviks by och omgivande bergstoppar som Gunnersnäs och Rösseberget. Även för upplevelsen av traditionell gårdsbebyggelse vid bergsfoten spelar den öppna marken en viktig roll som förgrund. Enligt den landskapsanalys som gjorts under programarbetet utgör dessa utblickar mot kulturlandskapet en betydelsefull kvalitet, som präglar upplevelsen av området för såväl boen-



Programförslaget medför att delar av områdets öppna mark bevaras för fortsatt jordbruk. Foto: Tjörns kommun.

de och verksamma på platsen, som förbipasserande. Landskapsupplevelsen har en rekreativ och pedagogisk funktion, för att förmedla ett kulturellt sammanhang och en historisk förståelse för platsen. Upplevelsen av denna miljö bedöms även ha stor betydelse för mötet med Tjörn som helhet, då den ligger i anslutning till ett huvudstråk.

För att i möjligaste mån bibehålla områdets landskapskvaliteter, ordnas bebyggelseutvecklingen i programförslaget på ett sätt så att särskilt betydelsefulla utblickar och siktlinjer inte bryts. Föreslagna utbyggnadsområden avgränsas i utbredning för att minimera fortsatt fragmentering av landskapsrummet, och istället stödja upplevelsen av området som en sammanhängande helhet.

För att främja och förstärka upplevelsen av landskapet rekommenderas att röjning av sly och viss skog genomförs, så att siktlinjerna framträder än tydligare, inte minst mot Valla kyrka. Bekämpning av sly och igenväxning är markägarens ansvar, men kan ske i samråd med kommunens tekniska avdelning, om önskemål finns.

Dagvattenhantering och andra ekosystemtjänster

Vid utökning av verksamhetsområdet behöver dagvattenhanteringen beaktas noga. Verksamhetsområden innebär ofta en förhållandevis stor andel hårdgjorda ytor, vilket kan bidra till hämmad fördröjning och infiltration av dagvatten. Redan idag finns en översvämningssproblematik vid den västra av områdets bäckar, och inom lågt belägna markytor enligt kommunens ytavrinningskartering.

För att avhjälpa denna situation, och skapa säker dagvattenhantering för framtida utveckling, rekommenderas att områdets mark disponeras så att tillräckligt stora ytor lämnas för öppna dagvattenlösningar, i naturliga eller tillskapade lågpunkter. Exempelvis kan detta ordnas med översilningsytor i anslutning till befintlig bäck, vilken vid utbyggnad enligt programförslaget kan komma att behöva flyttas. I den gröna buffertzonen längs väg 169 finns idag naturliga lågpunkter som också kan utvecklas för dagvattenfördröjning. Även inom



Buffertzonen mellan väg och bebyggelse bör nyttjas för dagvattenhantering, och utformas för att tillföra området grönska och positiva kvalitéer. Foto: Tjörns kommun.

framtida kvartersmark behöver dagvattenfördröjning ordnas, genom exempelvis gröna tak och markbeläggning genomsläpplig för infiltration.

Dessa zoner för dagvattenhantering bör utformas för att tillföra även andra positiva kvaliteter i området, som ett grönskande intryck, vegetation som synliggör och markerar infarten till området, rening av dagvattnet, ökad biologisk mångfald, behagligt mikroklimat, etc. En utveckling av områdets dagvattensystem bör också omfatta åtgärder för att få bukt med eventuella utsläpp av orenat dagvatten, och därmed skydda vattenmiljön i områdets bäckar. Rening av dagvatten är enligt miljölagstiftningen respektive fastighetsägares eller verksamhetsutövers ansvar.

Trivsamt och rekreativ utemiljö

Gröna inslag i verksamhetsområdet har även betydelse för områdets rekreativa kvaliteter, och därmed dess funktion som arbetsmiljö. Närhet till trivsamma utemiljöer som inbjuder till vistelse och vila, kanske på en bänk i lä, är viktigt i ett arbetsplatsområde. Idag saknar befintligt verksamhetsområde denna typ av allmänt tillgängliga utemiljöer, vilket bör beaktas vid utveckling av området. Även områdets trottoarer och gc-vägar behöver utvecklas bland annat avseende belysning, för att bli trygga och attraktiva och inbjuda till vardagsmotion som promenad och cykling, inte minst för de som arbetar i området.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Plan- och byggavdelningen gör bedömningen att genomförande av programmet kan antas medföra risk för betydande negativ miljöpåverkan.

Motivering

Motivet till denna bedömning är att programmet omfattar ändrad markanvändning till verksamhetsändamål samt möjlig påverkan på ett riksintresse (framkomligheten på väg 169), vilket enligt PBL kap 4, §34 och MKB-förordningens bilagor alltid ska antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse, påverkan på befintlig bäck samt påverkan på områdets landskapsbild motiverar bedömningen ytterligare.

För mer detaljerad motivering, se kommunens checklista för behovsbedömning, vilken utgör bilaga till programmet.

Fortsatt bedömningsarbete

Innehållet i programmet är vägledande för framtida detaljplanering. I samband med upprättande av detaljplaner med utgångspunkt från programmet kommer en ny behovsbedömning att göras utifrån specifik avgränsning och innehåll i respektive detaljplan. Kommunens preliminära bedömning är dock att detaljplanering med stöd i detta program kommer att behöva åtföljas av en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökonsekvenser

Utöver de förväntade negativa miljökonsekvenser som nämns ovan, bedöms programförslaget kunna bidra till minskad regional pendlingstrafik genom att stöda utvecklingen av lokal arbetsmarknad, vilket får ses som positivt ur miljösynpunkt.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Utökning av verksamhetsområdet enligt programförslaget förväntas medföra lokalt ökad trafik, vilket kan bidra till ökade bullernivåer och risker förknippade med transport av farligt gods i området. Vid närmare utformning av området behöver avstånd till nya buller- och riskkällor dimensioneras med hänsyn till omgivande befintliga bostäder.

Föreslagna trafikåtgärder med ny anslutning till väg 169 bedöms medföra förbättrad trafik-säkerhet för såväl motortrafik som oskyddade trafikanter.

Tillkommande hårdgjorda ytor kan bidra till ökad risk för översvämning av området i samband med skyfall. För att minimera översvämningens risker behöver tillräckliga markytor reserveras för dagvattenhantering i samband med fortsatt planering.

Eventuella markföroreningar inom området kan medföra risk för hälsa och säkerhet. Förrekomsten av markföroreningar bör utredas i fortsatt planarbete, så att erforderliga saneringsåtgärder kan vidtas.

Sociala konsekvenser

Programförslaget bedöms på samhällsnivå få främst positiva sociala konsekvenser; mer mark för verksamheter > fler lokala arbetstillfällena > kortare pendling för befolkningen > ökad dagbefolkning i kommunen > bättre underlag för lokal service och mötesplatser > attraktivare samhälle för boende och verksamhet.

På lokal nivå bedöms såväl positiva som negativa sociala konsekvenser uppstå. Exploatering på öppen mark är inte i linje med traditionellt bebyggande av landskapet, utan innebär potentiellt negativ påverkan på platsens identitet. Förutsatt att utveckling av området görs med omsorg om gestaltning av bebyggelse, yttre miljöer, gatumiljö och randzoner kring verksamhetsområdet, kan skadan dock minimeras, eller i bästa fall påverka stadsbilden i positiv riktning. Föreslagna åtgärder i offentlig miljö, som belysning vid gång- och cykelväg och busshållplats, bidrar till ökad tillgänglighet och trygghet i området, för fler målgrupper och under längre del av dygnet.

Föreslagen lokalisering av ny bebyggelse ”bakom” befintligt verksamhetsområde syftar till att begränsa exploateringens inverkan på landskapsbilden i stort. Dock riskerar ny bebyggelse att ge negativ lokal påverkan, där den kommer relativt nära befintliga bostäder, och skärmar av deras rumsliga och visuella kontakt med den öppna dalgången. Vid fortsatt planläggning är det särskilt viktigt att omsorgsfullt reglera användning, placering, skala och gestaltning av den tillkommande bebyggelse som angränsar närmast till befintliga boendemiljöer. Detta gäller även föreslaget utvecklingsområde i anslutning till Svanviks by.

Ekonomiska konsekvenser

Ovan beskrivna samhällseffekter är positiva även ur ekonomisk synvinkel, då en stärkt lokal arbetsmarknad kan attrahera och försörja en större helårsboende befolkning, vilket ger ökade skatteintäkter för kommunen och god samhällsekonomi. Större verksamhetsområde ger även ökad möjlighet till klusterbildning och starkare marknadsnätverk, vilket är positivt ur verksamhetssynpunkt.

Föreslagen exploatering bedöms kunna bidra till ekonomisk genomförbarhet för en trafikåtgärd vid väg 169, som ersätter dagens problematiska infart till Svanvik. Funktion och framkomlighet på väg 169 har stor ekonomisk betydelse för såväl kommunen och dess näringsliv, som för regional arbetspendling, tillgänglighet till kusten (fritidsbostäder, rekreationsområden och turism), och nationella kommunikationer till Vallhamn (riksintresse).

Föreslagen ändrad markanvändning, från jordbruksmark till byggbar mark, möjliggör ekonomisk förädling av såväl kommunal som privat mark. Ianspråktagande av jordbruksmark för verksamhetsbebyggelse får dock betraktas som en irreversibel åtgärd, då det är svårt att återuppta jordbruk inom mark som en gång bebyggts. Möjligheten till framtida lokal livsmedelsproduktion bör i möjligaste mån värnas, i en värld med föränderliga livs- och marknadsvillkor. Ur detta hänseende kan bebyggelseutveckling inom jordbruksmark på sikt innebära ett ekonomiskt risktagande.

Jämförelsealternativ

Fler utbyggnadsalternativ inom programområdet har studerats under arbetets gång, men valts bort till förmån för programförslaget, i avvägningen mellan olika allmänna intressen. Nedan beskrivs även nollalternativet samt övriga potentiella utbyggnadsområden inom kommunen.

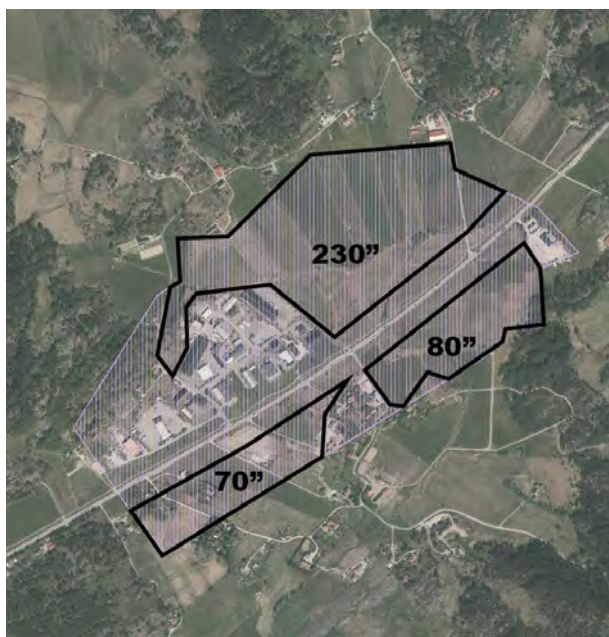
Nollalternativ

Nollalternativet innebär att pågående markanvändning fortgår och ingen planering av ytterligare verksamheter sker inom programområdet. Jordbruksmarken kvarstår som resurs för framtida livsmedelsproduktion, och områdets landskapsbild bevaras intakt, under förutsättning att igenväxning förhindras genom fortsatt jordbruk.

Nollalternativet medför dock att mark för etablering av verksamheter och arbetsplatser behöver sökas på annan plats, med motsvarande läge i förhållande till kommunikationer och service (se avsnitt nedan om "Övriga utvecklingsområden..."). Det medför även oförändrade förutsättningar för att tillskapa en välfungerande trafiklösning på väg 169, till befintliga Svanvik.

Bortvalt alternativ A - enligt ÖP13

Alternativ A innebär att hela det utvecklingsområde som pekats ut i ÖP13 för Svanvik planläggs för verksamheter. Detta är en mycket



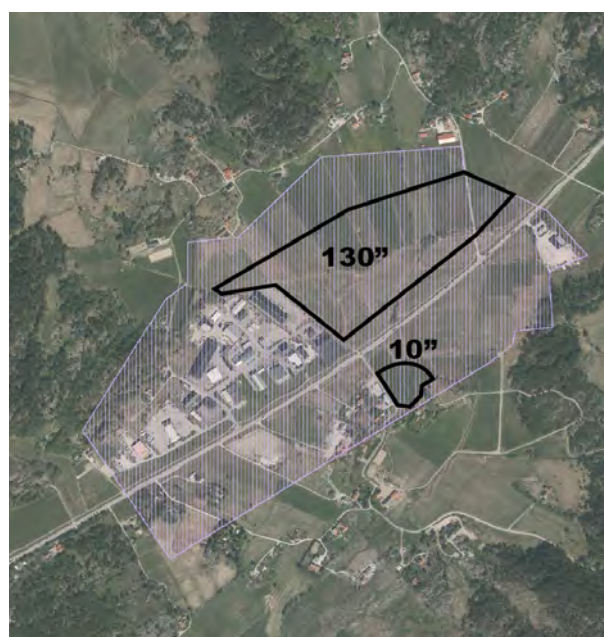
Bortvalt alternativ A

stor expansion av befintligt verksamhetsområde, där ytterligare ca 400 000 m² mark på ömse sidor om väg 169 tas i anspråk för verksamhetsetablering och bebyggelseutveckling. En sådan utbyggnad kan förväntas tillgodose kommunens behov av mark för verksamhetsetablering under lång tid.

Utbyggnad i denna skala medför dock en permanent omvandling av områdets karaktäristiska landskapsbild, betydande intrång på områdets natur- och kulturvärden samt att stora stycken sammanhängande jordbruksmark görs obrukbar. Upplevelsen av öppet jordbrukslandskap mellan Höviksnäs och Vallhamn, ersätts av mer eller mindre kontinuerligt tätbebyggt eller skogsbevuxen miljö längs väg 169, vilket bedöms påverka det visuella mötet med kommunen negativt. Närliggande befintliga boendemiljöer påverkas både enskilt och som helhet av tillkommande verksamhetsmiljö, med risk för att området på sikt blir mindre attraktivt för boende.

Bortvalt alternativ B - längs väg 169

Alternativ B innebär expansion av befintligt verksamhetsområde, med motsvarande omfattning som programförslaget, ca 140 000 m², huvudsakligen nordväst om väg 169. Utformningen är optimerad för "skyltläge", på så vis att bebyggelsen är lokaliserad längs väg 169, för maximal exponering av bebyggelsens



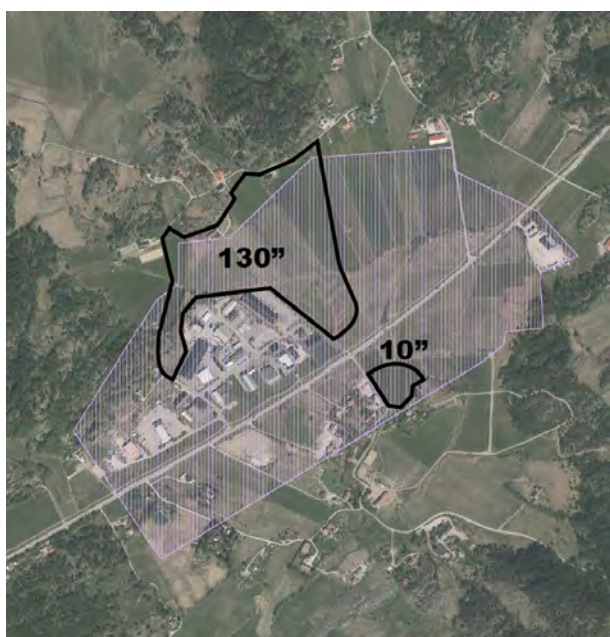
Bortvalt alternativ B

fasader mot förbipasserande bilar. Mellan verksamhetsytor och befintliga boendemiljöer lämnas en zon med jordbruksmark.

Alternativet är likvärdigt med programförslaget vad gäller markförsörjning och trafiklösning, men innebär påverkan på landskapsbild, natur- och kulturvärden i paritet med Alternativ A (avseende nordvästra sidan av väg 169). Upplevelsen av öppet jordbrukslandskap mellan Höviksnäs och Vallhamn, ersätts av kontinuerligt tätbebyggd eller skogsbevuxen miljö längs ena sidan av väg 169, vilket bedöms påverka det visuella mötet med kommunen negativt. Trots buffertzonen av öppen mark påverkas närliggande befintliga boendemiljöer på ömse sidor av vägen visuellt av tillkommande verksamhetsmiljö, med risk för att området på sikt blir mindre attraktivt för boende. Bebyggelsens utsträckning centralt i dalgången bedöms orsaka ytterligare fragmentisering av landskapsrummet på ömse sidor om väg 169, vilket innebär negativ påverkan även på de delar av området som lämnas obebyggda.

Övriga utvecklingsområden i kommunen

Utöver Svanvik är Vallhamn det största utvecklingsområdet för verksamhetsetablering i kommunen. I ÖP13 är ett mycket stort område i anslutning till Vallhamn utpekad för framtida verksamhetsutveckling. I och med utbyggnad av cirkulationsplats vid infarten



Programförslag

till Vallhamn från väg 169, förbättrades tillgängligheten till delar av detta område markant. Öster om väg 169, i nära anslutning till befintliga verksamheter inom Vallhamn, bedöms uppskattningsvis ytterligare 150 000-200 000 m² mark kunna prövas i detaljplan för industri- och verksamhetsändamål inom de närmaste åren. Inom området finns ytterligare stora ytor som på längre sikt skulle kunna bli aktuella för prövning i detaljplan. Områdets östra delar har mycket god tillgänglighet för lastbilstransporter, men idag bristande service med kollektivtrafik. Dock finns förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning i en framtida situation då resandeunderlaget bedöms vara tillräckligt. Vallhamnsområdet har även goda förutsättningar för verksamhetsetablering ur risk- och störningssynpunkt, då kringliggande boendemiljöer ligger på betryggande avstånd eller avskärmade av berg. Av denna anledning bedöms det lämpligt att industriändamål och lokalisering av tyngre och storskaliga verksamheter, som inte är lämpliga att etablera på andra ställen i kommunen, prövas i Vallhamn.

Inom kommunen finns även områden i mindre skala för verksamhetsetablering. I Källekärr finns ca 10 000 m² mark för verksamheter i gällande plan och i Skärhamn finns ca 20 000 m² mark för verksamheter i detaljplanen för Kollung, samt ca 10 000 m² mark för verksamheter i antaget program för Märkesten (som dock förutsätter ytterligare planläggning för att kunna tas i anspråk). Planering pågår också för ytterligare mark för verksamheter på flera platser i kommunen; vid Almön ca 10 000 m², i Höviksnäs ca 10 000 m², i Skärhamn ca 5 000 m² samt i Rönnäng och Klädesholmen ca 1000 m². Preciserad markanvändning, exploateringsgrad och storlek på byggrätter varierar mellan planerna. Inom tätort och längs kommunens huvudstråk finns generellt god tillgänglighet till kollektivtrafik och service. Inom tätort är förutsättningarna för godstransporter oftast något sämre.

FORTSATT ARBETE

Åtgärder som ej kräver planläggning

Tänkbara åtgärder för att göra offentlig miljö inom befintligt verksamhetsområde tryggare, trivsammare och tillgängligare, exempelvis belysning, planteringar, gång- och cykelbanor och sittbänkar, kräver inte planläggning.

Tillskapande av vänstersvängfält vid befintlig infart till Svanvik bedöms inte kräva vägplan under förutsättning att åtgärden ryms inom befintligt vägområde.

Rekommendationer för planläggning

I samband med fortsatt planläggning bör särskild vikt läggas vid *val och precisering av markanvändning*, så att en balanserad reglering som fungerar över tid kan uppnås. *Viss flexibilitet* i tillåten markanvändning behövs för att planlagd mark för verksamheter under lång tid ska motsvara behov inom en föränderlig marknad, medan en inriktning mot *verksamheter som genererar arbetstillfällen* för kommunens befolkning utgör ett grundläggande syfte för planläggningen.

För att tillkommande bebyggelse ska bidra till ett positivt intryck är det även viktigt att dess arkitektoniska kvalitéer och uttryck i form av placering, orientering, byggnadsvolymer, färg- och materialsättning etc. väljs med omsorg. I fortsatt planläggning bör *utformningsbestämmelser införas i detaljplan* till stöd för lämplig bebyggelsegestaltning.

Behov av utredningar

Nedan listade utredningar rekommenderas utföras eller fördjupas i samband med fortsatt planläggning:

- Trafik – för att klarlägga lämpliga trafiklösningar och åtgärder inom området avseende framkomlighet och trafiksäkerhet.
- Dagvatten – för att klarlägga förutsättningar för trög dagvattenhantering i området, erforderlig rening av dagvattnet samt möjligheterna att nyttja dagvattenhantering som positivt inslag i stadsbilden.
- VA – för att klarlägga förutsättningar och lämplig lösning för anslutning av tillkommande exploatering till kommunalt vatten och avlopp, samt släckvatten.
- Geoteknik – för att klarlägga grundläggningsförutsättningarna och lämplighet för byggnation inom sättningskänsliga områden.
- Kulturmiljöutredning – för att klarlägga lämplig metod för anpassning av tillkommande exploatering till befintliga kulturmiljövärden.
- Gestaltningssprogram – för att utarbeta en enhetlig och tilltalande gestaltning av offentliga miljöer inom tillkommande exploatering, som främjar anknytning mellan befintligt och tillkommande verksamhetsområde.
- Naturinventering – för att klarlägga förekomst av naturvärden inom tillkommande exploateringsytor. I samband med detta bör även jordbruksmarkens brukningsvärdhet bedömas.
- Arkeologi - för att klarlägga förekomst av okända fornlämningar samt avgöra lämplig hantering av kända fornlämningar i anslutning till tillkommande exploateringsytor.
- Buller – för att fastställa lämplig placering och utformning av ny bebyggelse och vägar, för att minimera bullerstörningar på befintliga bostadsmiljöer.
- Risk – för att fastställa erforderligt säkerhetsavstånd mellan befintliga riskkällor och tillkommande bebyggelse.
- Markmiljö – för att kartlägga eventuella markföroreningar inom tillkommande exploateringsytor.

Programsamråd

Samråd för aktuellt program pågår **25 oktober till och med 21 november 2017**.

Programförslaget finns under denna tid utställt i kommunhuset i Skärhamn samt i biblioteket på Häggvallsolan. Programförslaget är även tillgängligt på kommunens hemsida www.tjorn.se

Torsdag **9 november** hålls ett öppet samrådsmöte i **Tjörns Kommunhus klockan 18-20**.

Synpunkter på programförslaget kan under samrådstiden lämnas skriftligt till kommunen, antingen via e-post samhallsbyggnad@tjorn.se, eller till *Sektor Samhällsbyggnad, 471 80 Skärhamn*.

Synpunkter inkomna senast 21 november kommer att sammanställas och bemötas av Tjörns kommun.