



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Habborsby 2:50 m.fl. "Industri i Vallhamn"

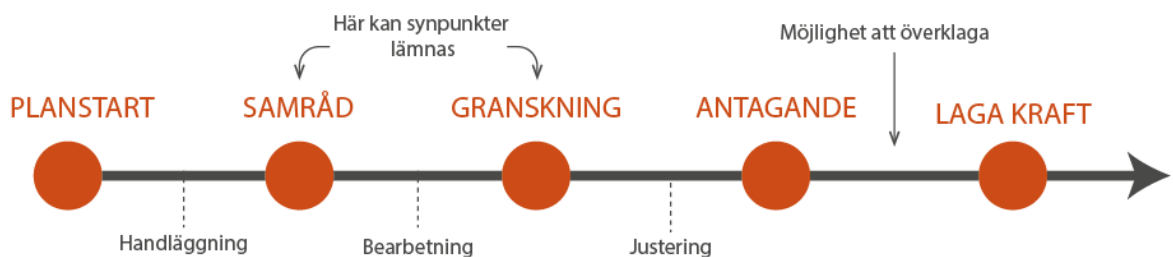
Planprocessen

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
Detaljplanens syfte	6
Bakgrund	6
Geografiskt läge	6
Areal och markägoförhållanden	6
Ärendeinformation.....	7
Genomförandetid	8
Planförslag	9
Sammanfattning av planförslaget.....	9
Allmän plats	10
Kvartersmark	14
Motiv till planbestämmelser	19
Användning av mark- och vattenområden	19
Egenskapsbestämmelser allmän plats.....	20
Egenskapsbestämmelser kvartersmark.....	21
Genomförande av detaljplanen	24
Mark- och utrymmesförvärv.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Tekniska frågor.....	28
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor.....	32
Naturvärden.....	32
Kulturmiljö	33
Prövning enligt annan lagstiftning.....	33
Störningar under byggtiden	33
Planeringsunderlag	34
Kommunala planeringsunderlag	34
Utredningar	34
Planeringsförutsättningar	36
Kommunala	36
Riksintressen	38

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	38
Miljö kvalitetsnormer.....	38
Fysisk miljö	39
Natur	39
Miljö.....	41
Hälsa och säkerhet	42
Geotekniska förhållanden.....	45
Hydrologiska förhållanden	45
Kulturmiljö	45
Sociala förutsättningar	46
Service	46
Trafik	46
Teknik	47
Konsekvenser	48
Riksintressen	48
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	48
Miljö kvalitetsnormer.....	49
Natur	50
Miljö.....	50
Hälsa och säkerhet	51
Kulturmiljö	53
Fysisk miljö	53
Sociala konsekvenser	54
Trafik	55
Medverkande	56

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att främja lokalt och regionalt näringsliv genom utökning av befintligt industri- och verksamhetsområde i anslutning till befintlig hamn av riksintresse. Detaljplanen möjliggör byggnation av industri, verksamheter, tekniska anläggningar, kontor och till viss del handel. Detaljplanen möjliggör även nya gator till de tillkommande verksamheterna samt säkerställer fördröjning och rening av skyfall och dagvatten.

Syftet med detaljplanen är även att säkerställa att nuvarande verksamheter (täkt och deponi) kan fortgå, alternativt iordningställas och utvecklas med nya verksamheter.

Bakgrund

Inom kommunen råder brist på planlagd mark för industri och verksamheter. För att näringsliv och lokal arbetsmarknad ska kunna upprätthållas och expandera i takt med förväntad befolkningsutveckling, är det av stor strategisk betydelse att attraktiv, tillgänglig och flexibel verksamhetsmark kan tillskapas inom kommunen.

Planområdet är sedan länge utpekade i kommunens översiktsplan (ÖP 1990, ÖP 2003, ÖP 2013) för att rymma industri- och verksamhetsutveckling i större skala. Områdets läge i nära anslutning till transporthamn av riksintresse, goda vägförbindelser och relativt stor avståndsbuffert mot sammanhängande bostadsbebyggelse, bedöms utgöra särskilt gynnsamma förutsättningar för avsedd utveckling.

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Vallhamn, på östra sidan av Tjörn, strax sydöst om väg 169. Planområdet angränsar till hamnen Wallhamn (fordonshamn för internationella transporter).

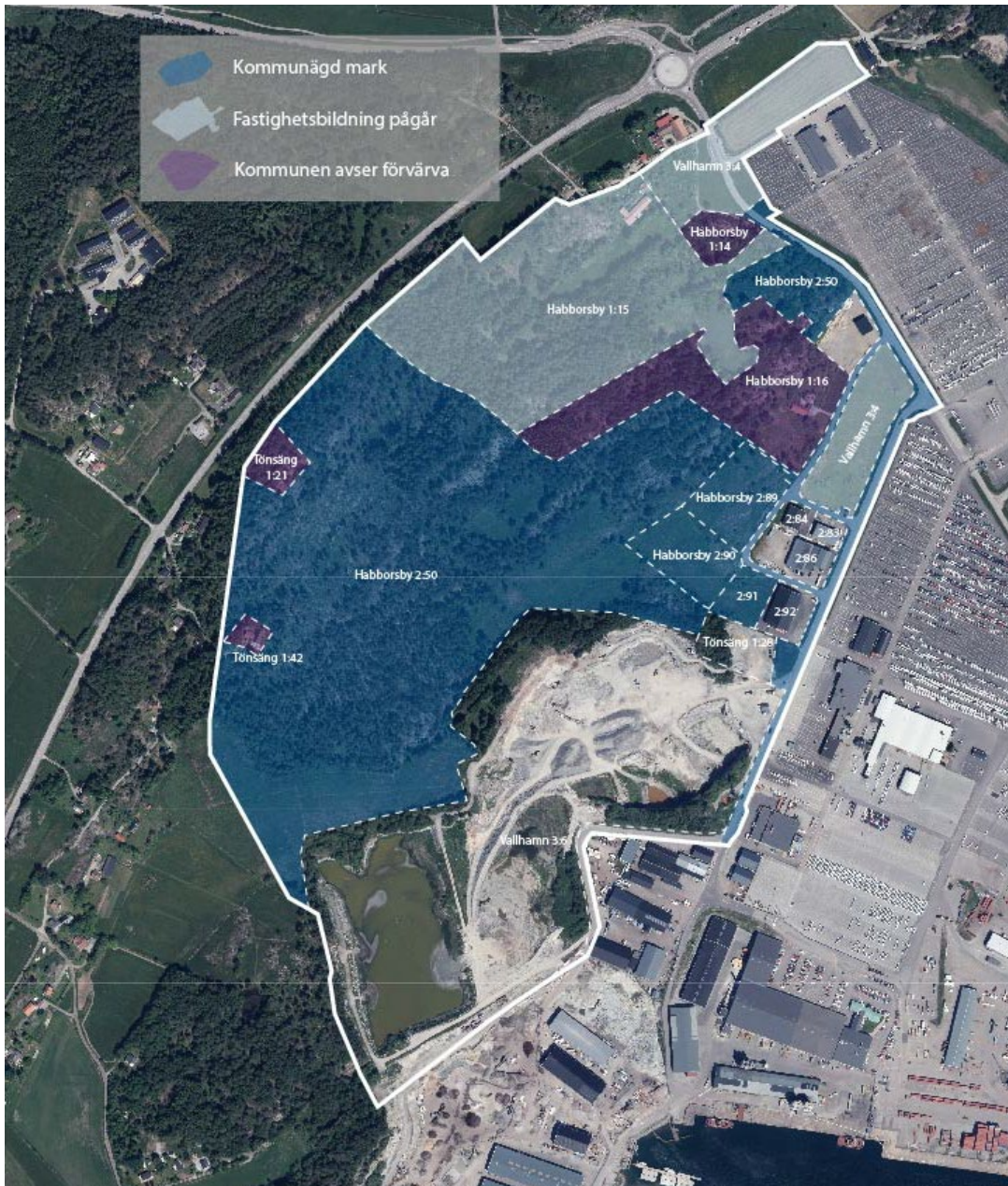
Areal och markägoförhållanden

Planområdet innefattar del av fastigheten Habborsby 2:50, Habborsby 1:15, Vallhamn 3:4, Vallhamn 3:6 och Tönsäng 1:21. Fastigheterna Habborsby 1:14, 1:16, 2:83, 2:84, 2:86, 2:88, 2:89, 2:90 samt 2:91, 2:92 och Tönsäng 1:21, 1:42 och 1:28 ingår i sin helhet i planområdet.

Tjörns kommun äger Habborsby 2:50, 2:89, 2:90 och 2:91. Tjörns kommun har förvärvat Habborsby 1:15 och delarna av Vallhamn 3:4 inom planområdet. Tjörn kommun avser att förvärva Tönsäng 1:21, Tönsäng 1:42, Habborsby 1:16 och delarna av Habborsby 1:14 inom planområdet.

Fastigheterna Habborsby 2:83, 2:84, 2:86, 2:88 och 2:92 samt Tönsäng 1:28 och Vallhamn 3:6 ägs av privata företag.

Komplett lista över berörda fastigheter, samfälligheter och markägoförhållande framgår av till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckning.



Planområdet markerat med heldragen vit linje. Fastighetsgränser redovisas med vitstreckad linje. Fastighetsbildning till kommunen pågår inom ljusblåa områden.

Ärendelinformation

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2024
Granskning	fjärde kvartalet 2025
Antagande	andra kvartalet 2026
Laga kraft	andra kvartalet 2026

Planhandlingar

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Till detaljplanen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

Planförfarande

Detaljplanearbetet påbörjades november 2018. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet handläggs därför med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden är satt till 15 år eftersom detaljplanen omfattar ett stort exploateringsområde som kommer kräva mycket markförberedande arbete innan byggnation kan starta inom större delen av planområdet.

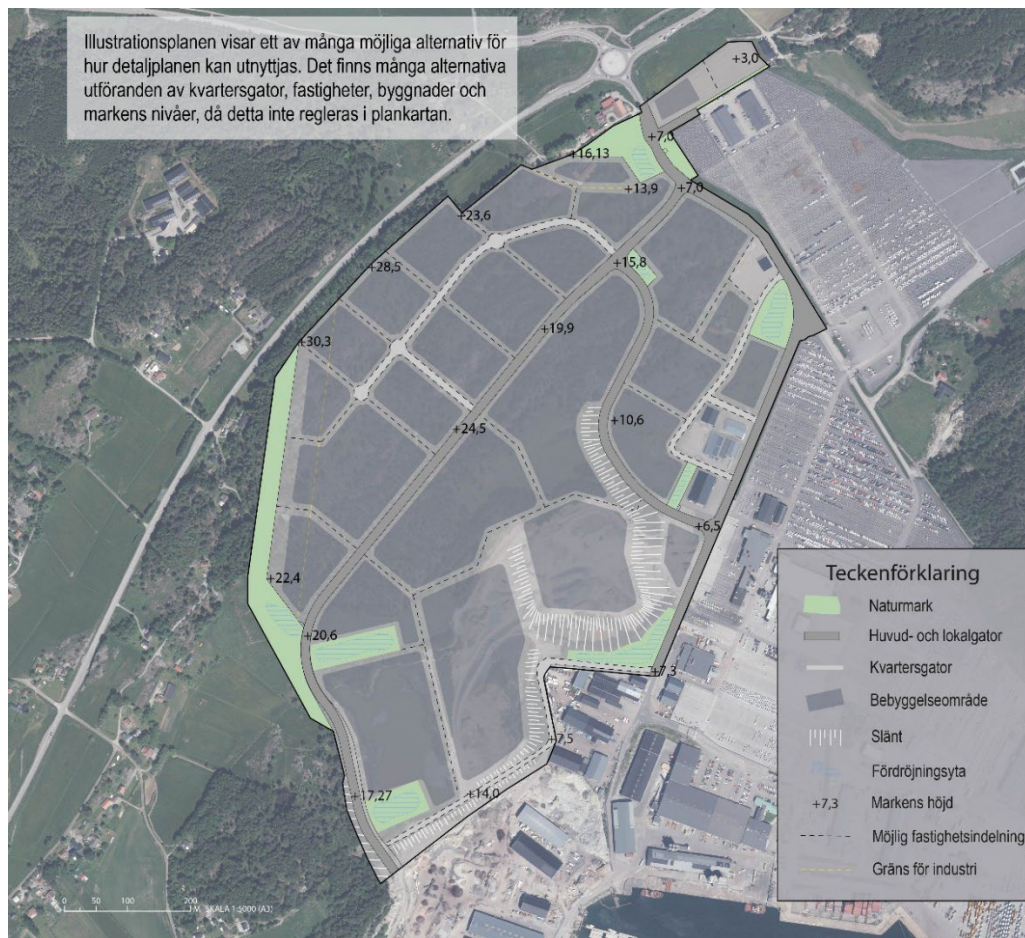
Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Inom planförslaget ryms cirka 56 hektar (motsvarar ungefär 100 fotbollsplaner) kvartersmark för industri, verksamheter, tekniska anläggningar, kontor samt handel. Planförslaget omfattar även allmän platsmark i form av huvudgator för att tillgängliggöra nya verksamhetsytor och naturmark för bland annat hantering av dagvatten. Huvudgator föreslås rymma separata gång- och cykelbanor. Inom gatumark och naturmark föreslås utrymme för trädplantering, grönska och vatten.

Planförslagets genomförande förutsätter omfattande ingrepp i områdets befintliga terräng av kuperad skogs- och jordbruksmark. För att tillräckligt stora plana markytor ska bli åtkomliga och kunna exploateras på ett rationellt sätt behöver marken terrasseras genom sprängning och omfördelning av massor.

Högsta tillåtna höjd på byggnader begränsas med hänsyn till omgivande landskap. Inom större delen av området föreslås nockhöjd på högst +45 meter över nollplan, motsvarande en höjd på byggnaderna på ca 20–25 meter över den framtida marknivån. Nocknivåerna överstiger inte trädtopparnas höjd inom de naturområden som bevaras runt planområdet. Inom de delar av planområdet som möter befintlig omgivande bostadsbebyggelse föreslås lägre nockhöjd på ca 10-15 meter.



Illustrationsplanen visar ett av många möjliga alternativ på utformning av detaljplanen.

Mot bostäder utanför planområdet föreslås en minst 50 meter bred naturmarkszon, med möjlighet att vid behov uppföra erforderliga skydd mot störningar och risker. Närmast naturmarkszonen möjliggörs verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Industri planläggs som närmast 100 meter från befintliga bostäder.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

Trafik

Gatustruktur

Trafiken kommer fortsatt att ledas in till Vallhamn via cirkulationsplatsen vid väg 169. Planområdet angörs från Vallhamns Industriväg, via en ny trevägskorsning ca 200 meter söder om cirkulationen.

I trafikutredningen studerades två alternativ av utformning (A och B) på trevägskorsningen till Vallhamns industriväg. Alternativ B, där den nya vägen till planområdet blir sekundärväg, valdes eftersom trafikflödet längs med befintlig Vallhamns industriväg fortsatt kommer vara högt. Vallhamns industriväg samt den nya vägen planläggs som huvudgata. Befintlig busshållplats i norr ingår i området för huvudgata.

Huvudgatan genom planområdet är cirka 1,3 kilometer från korsningen mot Vallhamns industriväg fram till planområdesgränsen i söder. Den nya huvudgatan ska på sikt utgöra en koppling vidare ner mot Tången, söder om planområdet.

En lokalgata mellan den nya huvudgatan och Vallhamns industriväg säkerställs också i planförslaget. Lokalgatan ska bidra till att skapa ett bättre flöde genom planområdet för interna transporter och binda samman områdena. En mindre lokalgata säkerställer anslutningen till kvartersmarken längst i norr i planområdet.

Vallhamns industriväg kommer fortsatt utgöra huvudgata till verksamheterna utanför planområdet. För att höja trafiksäkerheten möjliggörs en annan utformning av trevägskorsningen vid utlastningen från Vallhamn AB. Den nya utformningen förändrar prioriteringen då Vallhamns industriväg blir genomgående och utlastningsvägen från Vallhamn blir sekundär. En ombyggnation skulle öka trafiksäkerheten eftersom majoriteten av trafiken följer Vallhamns industriväg.



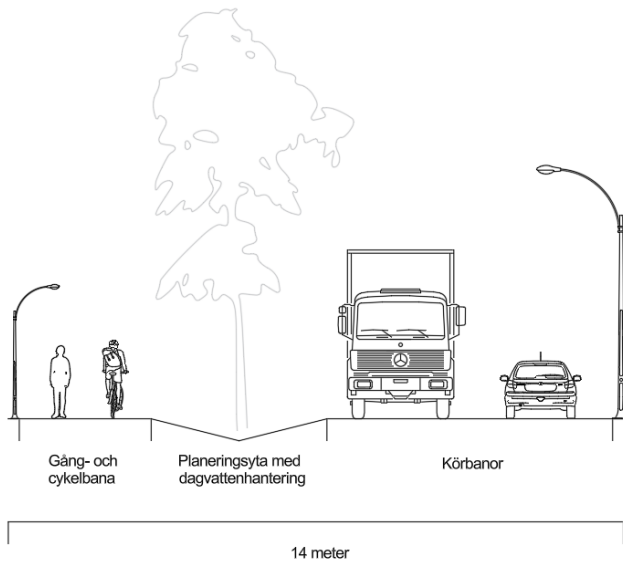
Karta som visar gatustrukturen inom planområdet.

Gatuutformning

Den nya huvudgatan genom planområdet har en totalbredd på 14 meter i plankartan och föreslås utformas med en 6,5 meter bred körbana och en 3 meter bred kombinerad gång- och cykelbana. Körbanan och gång- och cykelbanan ska separeras för att skydda de oskyddade trafikanterna. I sektionen nedan föreslås detta genom en planteringszon som kan nyttjas för dagvattenhantering och bidra till ett grönnare och trivsammare gaturum.

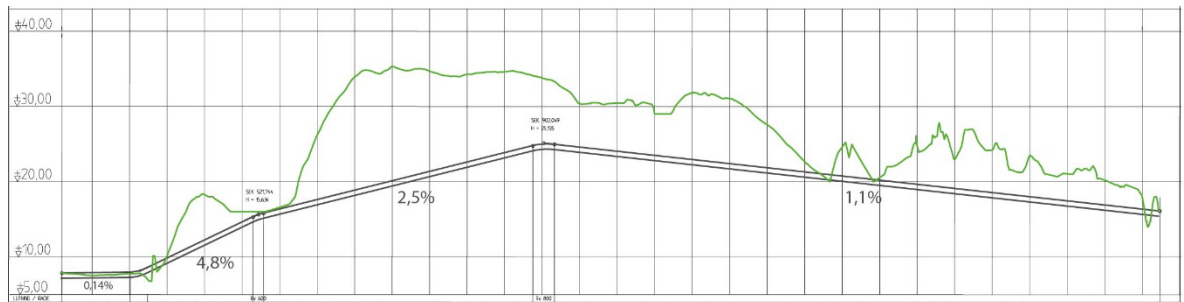
Befintlig Vallhamns industriväg föreslås kompletteras med en gång- och cykelbana och föreslagna sektion är i likhet med den nya huvudgatan. Intill vägen finns befintliga diken som kan fortsätta nyttjas för dagvattenhantering, vilket innebär att utformningen kommer anpassas efter detta.

Lokalvägarna föreslås utformas med en 6,5 meter bred körbana och en 3 meter bred kombinerad gång- och cykelbana eftersom det bedöms lämpligt utifrån trafiksäkerhetssynpunkt.



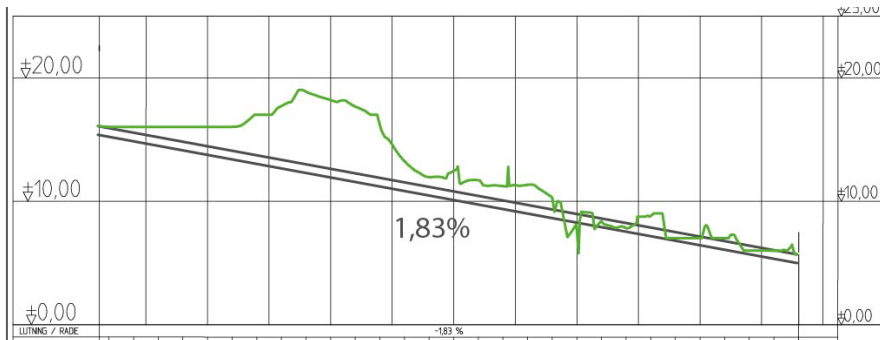
Föreslagen sektion för huvudgator.

Planområdet är kuperat och nivåerna på gatorna kommer anpassas för att skapa lämpliga industri- och verksamhetsytor. Den nya huvudgatan föreslås utformas med en lutning om 1,1–2,5%, se vägprofilen nedan. I början av gatan föreslås en skarpare lutning på 4,8% för att nå en högre marknivå på kort sträcka. Vid anslutningen till Vallhamns industriväg ligger marknivån på +7 meter och högsta punkten i mitten av gatans sträckning ligger på +24.56.



Profil över föreslagen höjd för den nya huvudgatan (MEXL, 2024). Befintlig marknivå redovisas med grön linje.

Den nya lokalgatan ansluter till den nya huvudgatan på marknivån +16 och Vallhamns industriväg på +6. Detta innebär en lutning på 1,83%, se vägprofilen nedan.



Profil över föreslagen höjd för den nya lokalgatan (MEXL, 2024). Befintlig marknivå redovisas med grön linje.

Natur- och skyddsområden

Inom planområdet finns två områden som planläggs för NATUR och SKYDD. Dessa områden utgör en buffert av naturmark på minst 50 meter mellan befintliga bostäder och de nya verksamhetsytorna. Skyddsområdet utgör även ett visuellt skydd för närliggande bostäder. I dagsläget bedöms det inte finnas behov av några ytterligare åtgärder än befintlig vegetation men genom bestämmelsen SKYDD i plankartan skapas möjligheten att uppföra skydd i framtiden om verksamheter skulle orsaka tex. bullerstörningar.

Övriga områden som planläggs för NATUR avser hantera fördröjning, läs mer under rubriken *dagvatten och skyfall*. Naturytorna inom planområdet är en viktig resurs för upplevelsen av planområdet. Anläggningarna för hantering av skyfall och dagvatten kan med fördel samordna tekniska funktioner och biologiska värden. Naturområdena bör utformas på ett sådant sätt att de får ett socialt och rekreativt värde.

Utanför planområdet, bevaras cirka 30 meter naturmark mellan väg 169 och planområdesgränsen. Syftet är att detta område ska utgöra en ridå av naturmark mellan väg 169 och planområdet, samt skapa avstånd mellan planområdet och väg 169 som är rekommenderad sekundärled för farligt gods.

Dagvatten och skyfall

När marknivåerna har justerats kan planområdet delas in i fyra olika avrinningsområden (norr, öst, söder och väst). I avrinningsområdenas lågpunkter säkerställs fördröjningsytor inom allmän plats NATUR. Totalt säkerställs fördröjning av minst 22 080 m³ dagvatten och skyfall (100-års regn) inom allmän platsmark. Dagvatten och skyfall ska ledas till fördröjningsytorna via ledningar från kvartersmarken samt lutning på marken. Från fördröjningsytorna i avrinningsområde norr och öst ska vattnet via dagvattenledningar utanför planområdet ledas till bäcken i nordost (som leder vidare till havet). Från avrinningsområde syd föreslås vattnet ledas via ledningar söderut, utanför planområdet, till havet. Vatten från avrinningsområde väst kan antingen ledas söderut eller österut.



Karta som visar avrinningsområden, ytor för fördröjning samt lutningar.

Fördröjningsytor

Nedan beskrivs de olika fördröjningsytorna och från vilka avrinningsområden de avser omhändertaga dagvatten och skyfall. Utöver föreslagna fördröjningsytor kan ytterligare dagvattenhantering skapas i dike utmed befintliga och nya huvudgator. Skyfallsytorna kan nyttjas för dagvattenhantering när det inte är skyfallshändelser. På så sätt kan flödet och reningsgraden förbättras ytterligare.

- 1: Fördröjning om minst 690 m³ med syfte att fördröja och rena dagvatten som kommer västerifrån inom det norra avrinningsområdet.
- 2: Fördröjning om minst 4100m³ för att fördröja och rena 3300m³ dagvatten från östra avrinningsområdet, samt 800m³ skyfallsfördröjning för att kompensera befintlig lågpunkt.
- 3: Fördröjning om minst 1100 m³ i befintlig lågpunkt som föreslås bevaras med ett större djup än befintlig vattenförekomst
- 4: Fördröjning om minst 900 m³ för att hantera skyfall i avrinningsområde öst.
- 5: Fördröjning om minst 5000m³ för att hantera skyfall i avrinningsområde öst.
- 6: Fördröjning om minst 5200m³ för att hantera skyfall. Ytan ersätter befintlig lågpunkt strax öster om den nya ytan.
- 7: Fördröjning om minst 390m³ för att hantera dagvatten från avrinningsområde väst. Från fördröjningsytan ska vattnet ledas mot syd eller öst för att inte påverka flöden västerut.
- 8: Fördröjning om minst 4700 m³ för att hantera dagvatten och skyfall från avrinningsområde syd.
9. Dagvattendike för att hantera dagvatten från del av avrinningsområde norr.

Kvartersmark

Planområdet omfattas av totalt cirka 56 hektar kvartersmark för bebyggelse och kvartersgator.

Marknivå

Marknivåerna inom planområdet kommer att förändras kraftigt från dagens topografi. Genom plansprängning kommer marknivåerna för kvartersmark att anpassas för att skapa användbar verksamhetsmark. Fastigheter kommer utformas genom terrassering.

Marknivån inom kvartersmarken kommer variera inom planområdet efter markberedningen. Inom majoriteten av planområdet blir marknivån mellan +20 och +25. I nordöstra delen mellan +7 och +15. Den högsta delen (nordväst) kommer ligga på ca +30.



Karta över framtida marknivåer inom planområde.

Bebyggelse

Inom majoriteten av kvartersmarken möjliggörs byggnation av industri, verksamheter och teknisk anläggning energiproduktion. I nordväst möjliggörs även kontorsbebyggelse och i norr även handel.

Område 1–4

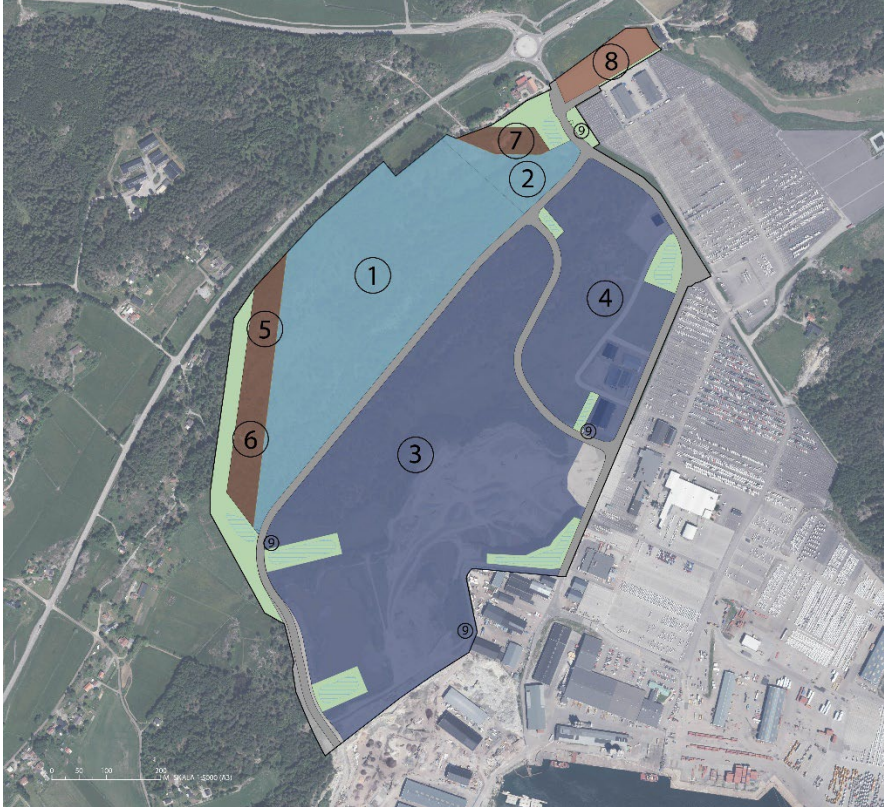
Område 1 och 2 på kartan ovan tillåter användningarna industri, verksamheter, energiproduktion och kontor.

Nockhöjden inom områdena är flexibel då marken kommer terrasseras till olika nivåer. Nockhöjden begränsas så att byggnader inte syns på håll utan håller sig underordnade mot kringliggande berg. Utöver nockhöjden kan till exempel skorstenar, master eller liknande anläggningar tillkomma som är högre.

Inom område 1 tillåter planförslaget en nockhöjd på +45 över nollplanet, vilket innebär byggnader på cirka 15–25 meter i nockhöjd med anpassning till de nya marknivåerna. Inom område 2 regleras nockhöjden till +35 för att anpassa så att byggnader blir högst 15–20 meter i nockhöjd eftersom marknivån kommer vara lägre och byggnader hamna nära befintlig bebyggelse utanför planområdet.

Område 3 och 4 tillåter användningarna industri, verksamheter och energiproduktion. Nockhöjden inom område 3 är reglerad till +45 vilket innebär byggnader på cirka 20–25 meter med anpassning till de nya marknivåerna. Nockhöjden inom område 4 är reglerad till +37 över nollplanet och möjliggör byggnader på 20–30 meter i nockhöjd.

Exploateringsgraden är reglerad till högst 75% inom område 1–4 för att större verksamheter ska kunna nyttja stor del av fastigheterna och använda marken effektivt. Byggnader får inte placeras inom fyra meter från fastighetsgräns inom samtliga områden.



Industri, verksamheter och energiproduktion möjliggörs inom blåa områden. Inom ljusblått möjliggörs även kontor. Inom röda och områden möjliggörs verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Område 5–7

För att möta omgivande bebyggelsen planläggs marken närmast bostäderna i norr och väst för verksamheter och kontor. Inom markanvändningen verksamheter får enbart verksamheter med begränsad omgivningspåverkan tillkomma, till skillnad från industri. Användningsområdena utgör en del av buffertzonen (tillsammans med användningsområdena för NATUR och SKYDD) mellan befintliga bostäder och de potentiellt störande verksamheterna som kan uppkomma inom industrimarken. Inom användningsområde 5-7 möjliggörs användningen tekniska anläggning transformatorstation och pumpstation. Användningen syftar till att säkerställa behovet av elförsörjning inom planområdet samt eventuella pumpstationer.

För att anpassa upplevelsen av den tillkommande bebyggelsen till omgivningen är nockhöjden och exploateringsgraden lägre än i de centrala delarna av planområdet (område 1–4). Nockhöjderna inom område 5-7 regleras till +30, +35, och +40 över nollplanet, vilket motsvarar byggnader på cirka 10–15 meter. Exploateringsgraden är 50% av fastighetsarean. Byggnader får inte placeras inom fyra meter från fastighetsgräns inom samtliga områden.

Område 8

I planområdets nordligaste del möjliggörs användningar verksamheter, kontor och handel. Handel möjliggörs här eftersom området ligger trafikstrategiskt nära infarten från väg 169.

Högsta nockhöjd är reglerad till 12 meter och exploateringsgraden är högst 50% av fastighetsarean. Stor del av användningsområdet regleras med användningen ö₁: marken får Marken får endast förses med parkering, komplementbyggnader, transformatorstation, stängsel,

staket, plank och murar. Bestämmelsen ska säkra upp att huvudbyggnad inte placeras inom ett område som riskerar att översvämmas vid skyfall samt delvis ligger under planeringsnivå för höjda havsnivåer. Byggnader får inte placeras inom fyra meter från fastighetsgräns inom hela användningsområdet.

Område 9

Områden markerad med 9 i kartan får bebyggas med pumpstationer. Byggnader får inte placeras inom fyra meter från fastighetsgräns inom hela användningsområdet, i övrigt bedöms att ingen ytterligare egenskapsbestämmelse är nödvändig då användningen är begränsad.

Kvartersgator

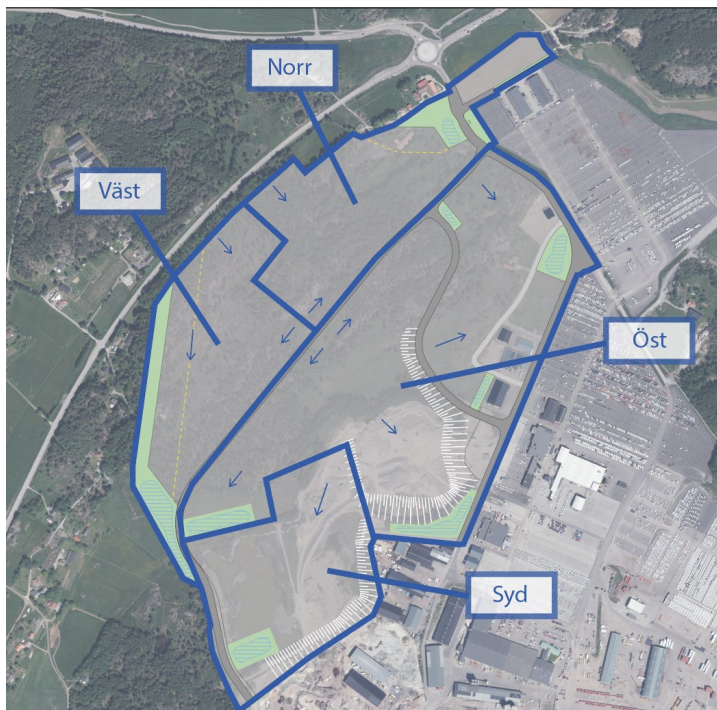
Inom kvartersmark kommer det anläggas gator för att tillgängliggöra blivande fastigheter. För att skapa flexibilitet och anpassa efter efterfrågan på fastighetsstorlek har gatornas placering inte fastställts i detaljplanen.

Inom kvartersmarken i nordöstra delen av planområdet finns befintliga gator som tidigare i gällande detaljplan är allmän platsmark men som enligt planförslaget planläggs för kvartersmark. Kommunen avser att fortsätta vara ägare och förvaltare av dessa gator.

Nya kvartersgator föreslås utformas med en körbana om minst 6,5 meter för att ge utrymme för tyngre fordon samt trottoar på minst 1,5 meter för oskyddade trafikanter. Cykling kan ske i blandtrafik.

Dagvatten

Dagvatten ska ledas via dagvattenledningar till yta avsedd för fördröjning på allmän plats för respektive avrinningsområde. Kvartersmarkens lutning och anslutningspunkter för dagvattenledningar måste anpassas efter avrinningsområdena.



Planområdets avrinningsområden efter exploatering.

Ytterligare fördröjning och rening av dagvatten samt hantering av skyfall kan med fördel skapas på kvartersmark för att skapa ett ännu robustare dagvattensystem och mervärden i området i form av öppna dagvattenlösningar.

Skyfall och översvämning

I norra delen av planområdet ligger del av kvartersmarken som riskerar att översvämmas vid skyfall. Marken ligger även under länsstyrelsens planeringsnivå 1 (+3,4). Inom den del av användningsområdet som ligger under befintlig marknivå +3,0 har bestämmelse om att marken enbart får förses med parkering, komplementbyggnad, transformatorstation, stängsel, staket och murar införts för att undvika byggnation av huvudbyggnad. Inom användningsområdet gäller bestämmelsen om lägsta färdig golvnivå +3,4 meter.

Parkering och angöring

Parkering och angöring ska ordnas på den egna fastigheten.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark- och vattenområden

Allmän plats

- GATA₁** **Huvudgata**
Används för nya och tillkommande gator som utgör huvudgator inom planområdet. Inom användningen finns utrymme säkerställt för körbana, gång- och cykelbana, dagvattenhantering och plantering.
- GATA₂** **Lokalgata**
Används för den nya lokalgatan som ska utgöra en ny sekundärgata genom planområdet. Inom användningen finns utrymme säkerställt för körbana, gång- och cykelbana, dagvattenhantering och plantering.
- NATUR** **Natur**
Används för ytor som ska utgöra en buffertzon mellan befintliga bostäder och de tillkommande verksamheterna. Användningen används också för ytor som ska nyttjas för fördröjning.
- SKYDD** **Skydd**
Används för att möjliggöra skyddsåtgärder mot närliggande bostadsbebyggelse. Med användningen avses exempelvis täta planteringar eller vallar som visuellt skydd för de närboende. I dagsläget bedöms det inte finnas behov av några ytterligare åtgärder än befintlig vegetation inom skyddsområdet men är möjligt att uppföra om det uppkommer störningar.

Kvartersmark

- E₁** **Energiproduktion**
Används för att möjliggöra anläggningar för energiproduktion. Användningen möjliggör även infrastruktur mellan fastigheter inom användningsområdet.
- E₂** **Transformatorstation och pumpstation**
Används för att säkerställa områdets behov av transformatorstationer, pumpstationer och övriga mindre tekniska anläggningar, inom de användningsområden där dessa inte inryms inom övriga användningsbestämmelser.
- E₃** **Pumpstation**
Används för att säkerställa områdets behov av pumpstationer. Säkerställer yta för teknisk anläggning inklusive yta runt om som bedöms behövas för drift och uppställning.
- H** **Detaljhandel**
Används för att inom del av planområdet möjliggöra handel med varor och tjänster, som inte innefattas av övriga användningar i detaljplanen. Detaljhandel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som till exempel tillhörande kontor, personalutrymnen, lager och parkering. Användningen möjliggör även infrastruktur mellan fastigheter inom användningsområdet.

- J** **Industri**
Användningen används för att möjliggöra industriell produktion. I användningen ingår all slags produktion, lagring, partihandel och annan hantering av varor. Inom användningen ingår även personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten.
- Syftet med användningen är även att befintliga verksamheter för täkt/deponi ska kunna fortgå.
- Inom användningen får även mindre tekniska anläggningar som transformatorstationer för områdets och verksamheternas behov uppföras. Användningen möjliggör även infrastruktur mellan fastigheter inom användningsområdet.
- K** **Kontor**
Användningen kontor används för att inom del av planområdet möjliggöra för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet.
- Användningen möjliggör även infrastruktur mellan fastigheter inom användningsområdet.
- Z** **Verksamheter**
Användningen möjliggör etablering av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Bestämmelsen kompletterar industrianvändningen och är en del av detaljplanens syfte.
- Användningen möjliggör även infrastruktur mellan fastigheter inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning av allmän plats

Lagstödet för samtliga planbestämmelser nedan avseende fördröjning och dike är 2 kap. 5§ p.5 PBL, då bestämmelserna syftar till att göra marken lämplig för bebyggelse utifrån risken för olyckor, översvämning och erosion. Syftet med bestämmelserna är att förhindra skada på fastigheter inom och utanför planområdet. Planbestämmelserna har även stöd i 2 kap. 10§ PBL eftersom fördröjningsytorna behövs för att uppnå reningskrav enligt miljö kvalitetsnormerna.

- fördröjning₁** **Fördröjning av dagvatten, minst 690m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten från det norra avrinningsområdet.
- fördröjning₂** **Fördröjning av dagvatten, minst 4100m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten från östra avrinningsområdet samt skyfallsfördröjning för att kompensera för befintlig lågpunkt.
- fördröjning₃** **Fördröjning av dagvatten, minst 1100m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa hantering av skyfall i lågpunkt.
- fördröjning₄** **Fördröjning av dagvatten, minst 900m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa hantering av skyfall.
- fördröjning₅** **Fördröjning av dagvatten, minst 5000m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa hantering av skyfall.

- födröjning₆** **Födröjning av dagvatten, minst 5200m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa hantering av skyfall.
- födröjning₇** **Födröjning av dagvatten, minst 390m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa födröjning och rening av dagvatten från avrinningsområde väst.
- födröjning₈** **Födröjning av dagvatten, minst 4700m³**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa födröjning och rening av dagvatten från avrinningsområde samt kompensera befintlig lågpunkt inom avrinningsområde syd.
- dike₁** **Dagvattendike**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa födröjning och rening av dagvatten från norra kvartersmarken. Närheten till recipienten innebär att
- +0,0** **Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.**
Markens höjd över nollplanet regleras på gatorna inom planområdet för att säkerställa möjligheten att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap. 5§ 3p. PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- ö₁** **Marken får endast förses med parkering, komplementbyggnader, transformatorstation, stängsel, staket, plank och murar.**
Syftet med bestämmelsen är att säkra upp att huvudbyggnader inte placeras inom ett område som riskerar att översvämmas. Marken får förses med parkering, komplementbyggnader (till exempel förråd, väderskydd etc.) samt stängsel och murar. Lagstödet för bestämmelsen är 2 kap. 5§ p. 5 PBL med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Höjd på byggnadsverk

- h₁** **Högsta nockhöjd på byggnad är +45,0 meter över angivet nollplan**
Motivet till bestämmelsen är att reglera tillåten nockhöjd på byggnader inom planområdets centrala delar. Nockhöjden ger en flexibilitet för kommande bebyggelse utifrån kommande marknivåer. Nockhöjden är anpassad till höjd på naturmark som bevaras omkring exploateringen för att begränsa påverkan på landskapsbilden. Lagstöd finns i 2 kap. 6§ första punkten PBL för hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
- h₂** **Högsta nockhöjd på byggnad är +37,0 meter över angivet nollplan**
Motivet till bestämmelsen är att reglera tillåten nockhöjd på byggnader inom planområdets västra del. Nockhöjden ger en flexibilitet för kommande bebyggelse utifrån kommande marknivåer. Nockhöjden är anpassad till höjd på naturmark som bevaras omkring exploateringen för att begränsa påverkan på landskapsbilden. Lagstöd finns i 2 kap. 6§ första punkten PBL för hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
- h₃** **Högsta nockhöjd på byggnad är +30,0 meter över angivet nollplan**
Motivet till bestämmelsen är att reglera tillåten nockhöjd på byggnader inom planområdets norra del. Nockhöjdsreglering med plushöjd ger en flexibilitet för kommande bebyggelse som anpassas efter framtida marknivåer. Nockhöjden är

anpassad till höjd på naturmark som bevaras omkring exploateringen för att begränsa påverkan på landskapsbilden. Lagstöd finns i 2 kap. 6§ första punkten PBL för hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

- h₄** **Högsta nockhöjd på byggnad är +35,0 meter över angivet nollplan**
Motivet till bestämmelsen är att reglera tillåten nockhöjd på byggnader inom planområdets östra del. Nockhöjden ger en flexibilitet för kommande bebyggelse utifrån kommande marknivåer. Nockhöjden är anpassad till höjd på naturmark som bevaras omkring exploateringen för att begränsa påverkan på landskapsbilden. Lagstöd finns i 2 kap. 6§ första punkten PBL för hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
- h₅** **Högsta nockhöjd är 12,0 meter.**
Bestämmelsen reglerar nockhöjden inom planområdets norra del. Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden där verksamhetsmark möter öppet landskap och intilliggande bostäder, med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan och stöd i 2 kap. 6§ första punkten PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen syftar att säkerställa tillgängligheten för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har lagstöd i 2 kap. 5§ tredje punkten PBL.

Placering

- p₁** **Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.**
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa byggnadsfria områden inom kvartersmarken där den gränsar till allmän plats eller planlöst område, detta för att skapa en buffertzona mot omgivningen. Lagstöd finns i 2 kap. 6§ andra punkten PBL, skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Utförande

- b₁** **Färdigt golv för huvudbyggnad ska vara lägst +3,4 meter**
Bestämmelsen gäller inom del av planområdet med en marknivå under +3,4 meter. Bestämmelsen syftar till att göra marken lämplig för bebyggelse utifrån risken för olyckor, översvämning och erosion (2 kap. 5§ p.5 PBL).

Utnyttjandegrad

- e₁** **Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.**
Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjlig byggnadsarea inom området och samtidigt ge möjlighet att uppföra det behov av byggnader som finns kopplat till markanvändningen. Bestämmelsen uttrycks i procentandel av fastighetsarean inom användningsområdet eftersom det är okänt hur framtida fastighetsindelning kommer bli. Bestämmelsen är begränsad till 50% av fastighetsarean för att möta omgivningen med uppluckrad bebyggelse. Lagstöd finns i 2 kap 3§ 3p. eftersom bestämmelsen bidrar till en långsiktigt god hushållning med mark genom att marken kan nyttjas resurseffektivt.
- e₂** **Största byggnadsarea är 75% av fastighetsarean inom användningsområdet.**
Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjlig byggnadsarea inom området och samtidigt ge möjlighet att uppföra det behov av byggnader som finns kopplat till markanvändningen. Bestämmelsen möjliggör en byggnadsarea på upp till 75% av fastighetsarean för att utnyttja marken på ett resurseffektivt sätt. Bestämmelsen

uttrycks i procentandel av fastighetsarea inom användningsområdet eftersom det är okänt hur framtida fastighetsindelning kommer bli. Bestämmelsen ger en flexibilitet för kommande fastighetsbildning och byggnation. Lagstöd finns i 2 kap 3§ 3p. eftersom bestämmelsen bidrar till en långsiktigt god hushållning med mark genom att marken kan nyttjas resurseffektivt.

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.

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen har dialog med berörda fastighetsägare inom detaljplaneområdet och har för avsikt att förvärva eller teckna avtal innan granskning av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

NR PÅ KARTA	FASTIGHET	FASTIGHETSRETTSLIGA KONSEKVENSER	ÄNDAMÅL
1	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark ZKHE ₂
2	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
3	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
4	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₁
5	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR/SKYDD
6	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark E ₃
7	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR/SKYDD
8	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark ZKE ₂
9	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark ZKE ₂
10	Habborsby 1:14	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark ZKE ₂
11	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR/SKYDD
12	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁ K
13	Habborsby 2:50	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
14	Habborsby 2:50	Kvarstår och utökas	Kvartersmark JZE ₁ K
15	Habborsby 1:14	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁ K
16	Habborsby 1:14	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₁
17	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁ K
18	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₁

19	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
20	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
21	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁
22	Habborsby 2:50	Kvarstår och utökas	Kvartersmark JZE ₁
23	Habborsby 1:16	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁ K
24	Habborsby 1:16	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₁
25	Habborsby 1:16	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁
26	Habborsby 1:16	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
27	Vallhamn 3:4	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁
28	Habborsby 2:50	Kvarstår och utökas	Allmän plats GATA ₁
29	Habborsby 2:90	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁
30	Habborsby 2:90	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
31	Habborsby 1:16	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
32	Habborsby 1:15	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
33	Habborsby 2:50	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
34	Habborsby 2:91	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark JZE ₁
35	Habborsby 2:91	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
36	Habborsby 2:91	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
37	Tönsäng 1:28	Kan överföras till annan fastighet	Kvartersmark JZE ₁
38	Tönsäng 1:28	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
39	Tönsäng 1:28	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark E ₃
40	Tönsäng 1:28	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₂
41	Tönsäng 1:21	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR/SKYDD
42	Tönsäng 1:21	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark ZKE ₂
43	Habborsby 2:50	Kvarstår och utökas	Kvartersmark ZKE ₂
44	Tönsäng 1:42	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR/SKYDD
45	Tönsäng 1:42	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark ZKE ₂
46	Habborsby 2:50	Kvarstår och utökas	Allmän plats NATUR/SKYDD
47	Habborsby 2:50	Kvarstår och utökas	Kvartersmark E ₃
48	Vallhamn 3:6	Kvarstår	Kvartersmark JZE ₁
49	Vallhamn 3:6	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats NATUR
50	Vallhamn 3:6	Överförs till Habborsby 2:50	Kvartersmark E ₃
51	Vallhamn 3:6	Överförs till Habborsby 2:50	Allmän plats GATA ₁



Karta som visar fastighetskonsekvenser enligt tabell 1 ovan.

Rättigheter

Ledningsrätt

Inom planområdet finns tre ledningsrätter för vatten och avlopp, till förmån för Tjörns kommun, samt en ledningsrätt för fiberledningar till förmån för fiberförening. Berörda ledningsrätter framgår av fastighetsförteckningen.

- 1419-1166.1, ledningsrätt för vatten och avlopp m.m. som berörs av det som i detaljplanen betecknas som kvartersmark JZE1.

- 1419-1291.1, ledningsrätt för vatten och spillavlopp som berörs av det som i detaljplanen betecknas som kvartersmark JZE1.
- 1419-86/7.1, ledningsrätt för vatten och avlopp som berörs av det som i detaljplanen betecknas som allmän plats GATA1.
- 1419-2019/93.1, ledningsrätt för elektrisk kommunikation berörs av det som i detaljplanen betecknas som kvartersmark ZKHE2.

Ledningsrätterna kan behöva förändras vid genomförandet av detaljplanen. Ansökan och kostnad för åtgärden bekostas av den som initierar och har behovet av åtgärden.

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.

Fastigheten Tönsäng 1:42 avses förvärfvas av kommunen och ska överföras till kommunens fastighet Habborsby 2:50. Officialservitut 14-VAL-885 avseende infartsväg till förmån för Tönsäng 1:42 blir onyttigt vid genomförandet av detaljplanen och ska upphävas.

Officialservitut 1419-89/52.3 avseende utfart till förmån för Vallhamn 3:4 blir onyttigt vid genomförandet av detaljplanen och ska upphävas.

Ny servituträttighet behöver bildas för kommunala dagvattenledningar över fastigheten Vallhamn 3:11 till recipient utanför planområdet.

Ny servituträttighet behöver bildas för kommunala dagvattenledningar, som ska leda vattnet söderut till recipient utanför planområdet, över fastigheterna Vallhamn S:1 m.fl.

Nyttjanderätt

Inom planområdet finns en nyttjanderätt avseende tele till förmån för Skanova AB som kan behöva förändras vid genomförandet av detaljplanen. Berörd nyttjanderätt framgår av fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns tre gemensamhetsanläggningar. I Habborsby GA:1 och Habborsby GA:4 ingår vägar. Inom Vallhamn GA:1 ingår vägar samt VA-ledningar. Deläggande fastigheter framgår av fastighetsförteckningen.

- Vallhamn GA:1 berörs av det som i detaljplanen betecknas som allmän plats GATA₁.
- Habborsby GA:1 berörs av det som i detaljplanen betecknas som allmän plats GATA₁, kvartersmark ZKHE₂ och kvartersmark JZE₁.
- Habborsby GA:4 berörs av det som i detaljplanen betecknas som kvartersmark JZE₁.

Gemensamhetsanläggningarna behöver vid genomförandet av detaljplanen omprövas eller upphävas genom en lantmäteriförrättning som söks av kommunen. I de fall där gemensamhetsanläggningar behöver upphävas kommer vägarna efter upphävandet att förvaltas av kommunen.

Arrende

Planområdet berörs av en arrendeupplåtelse för uppställning av fordon inom fastigheten Vallhamn 3:4 som påverkas av detaljplanen. Del av arrendeområdet planeras efter detaljplanen genomförande att nyttjas som allmän plats, naturmark för fördröjningsmagasin och arrendet avses att sägas upp.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El-, bredband- och teleförsörjning

Befintliga ledningar för el- och teleförsörjning påverkas av genomförandet av detaljplanen och kan komma att flyttas. Befintliga fiberledningar i norra delen av planområdet, som ägs av Valla Fiber, kan behöva flyttas. Ledningsflytt bekostas av den som initierat flytten.

Värme

I dagsläget finns inget utbyggt fjärrvärmenät i området. Enligt ställningstagandet i översiktsplanen ska kommunen verka för småskalig produktion och försörjning av förnybar energi, vilket planförslaget möjliggör.

Marksanering

Om marksanering erfordras ansvarar fastighetsägare eller verksamhetsutövare för detta.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens lokala avfallsföreskrifter. Verksamhetsspecifika avfall och biprodukter hanteras i verksamhetens miljötillstånd.

Vatten och spillvatten

Verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer utökas till att omfatta planområdet. En uppskattning på framtida dricksvattenbehov har gjorts i VSD-utredningen (Sweco 2024). För att försörja planområdet och befintligt hamn- och industriområde med dricksvatten i Vallhamn föreslås ett rundmatat system. Befintliga ledningar längs Vallhamns industriväg ersätts av ledningar med större dimension för att öka kapaciteten i ledningsnätet. För högt belägen bebyggelse kan tryckstegring krävas för att klara dricksvatten- och brandvattenförsörjning. Placering av eventuell tryckstegringsstation behöver studeras i ett senare skede när det är fastslaget vilka verksamheter som ska försörjas.

Dimensionerande spillvattenflöde har beräknats schablonmässigt i VSD-utredningen. För planområdet föreslås ett separat spillvattensystem, avskilt från befintligt hamn- och industriområde. Eftersom planområdet är kuperat krävs fyra nya pumpstationer för att leda bort spillvattnet.

Processavloppsvatten ska renas på den egna fastigheten innan utsläpp till kommunens nät.

Brandvatten och släckvatten

Fastighetsägare ansvarar för brandvattensystem och släckvattenhantering inom respektive fastighet. Dessa system utformas enligt gällande nationella råd och riktlinjer i samråd med Räddningstjänsten.

Planområdet kommer försörjas med brandvatten via dricksvattensystemet. Under förutsättning att dricksvattensystemet på Tjörn förstärks med sjöledning från Stenungssund till Myggenäs samt uppdimensionering av vattenledningar kan området försörjas med brandvatten på 40 l/s. Tryckstegring kan komma att krävas för att förse de högst belägna delarna av planområdet med brandvatten.

Planområdets dagvattenserviser ska förses med avstängningsanordningar för att kunna stänga inne släckvatten i det interna dagvattensystemet i händelse av brand. Även dagvattenutloppen i det befintliga dagvattensystemet med utlopp i Hakefjorden, samt översvämningssytor ska förses med avstängningsanordningar för detta ändamål.

Dagvatten

Verksamhetsområde för dagvatten kommer utökas till att omfatta planområdet. Kommunen ansvarar för de gemensamma dagvattenlösningarna på allmän platsmark och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Eventuella dagvattenanläggningar på fastighetsägarens kvartersmark byggs ut och bekostas av fastighetsägaren.

Geoteknik

Området är kraftigt kuperat och ska utjämnas till plana ytor enligt detaljplanens angivna markhöjder för att förbereda marken för dess nya markanvändning. För de områden med berg i dagen eller tunna jordlager på berg bedöms grundläggningsförhållandena som goda. Berget kommer att sprängas bort cirka en halvmeter under de angivna markhöjderna för att sedan fyllas upp med sprängsten. Detta medför en god stabilitet för framtida exploatering och bedöms kunna grundläggas direkt på mark. I de områden som inte har berg i dagen behöver kompletterande geotekniska bedömningar och/eller undersökningar göras när man närmare vet hur området ska bebyggas.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av all allmän plats som huvudgata, lokalgata, gång- och cykelbana, natur och dagvattenanläggningar. Utbyggnaden kommer ske etappvis allt eftersom marken inom planområdet iordningställs, se mer under tidplan nedan. All allmän plats ska skötas av kommunen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Anläggningarna kommer att byggas ut etappvis allt eftersom gatorna och marken inom planområdet färdigställs. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Avloppsreningsverket i Höviksnäs har i dagsläget inte kapaciteten att ta emot flöden från ett fullt utbyggt industriområde, utifrån den kapacitetsberäkning som är utförd. Kommunen planerar att på lång sikt eventuellt leda spillvatten via Källekärr till reningsverket på Ängholmen (på västra Tjörn).

Befintliga och tillkommande allmänna ledningar utmed kvartersgator kommer förläggas inom mark som kommunen fortsatt kommer äga. Fastighetsägare/Exploator ansvarar för och bekostar utbyggnad av enskilda vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt.

Utbyggnad kvartersgator

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersgator. Kvartersgatorna ska projekteras i samråd med VA-avdelningen för att skapa goda förutsättningar för till exempel självfall.

Materialhantering

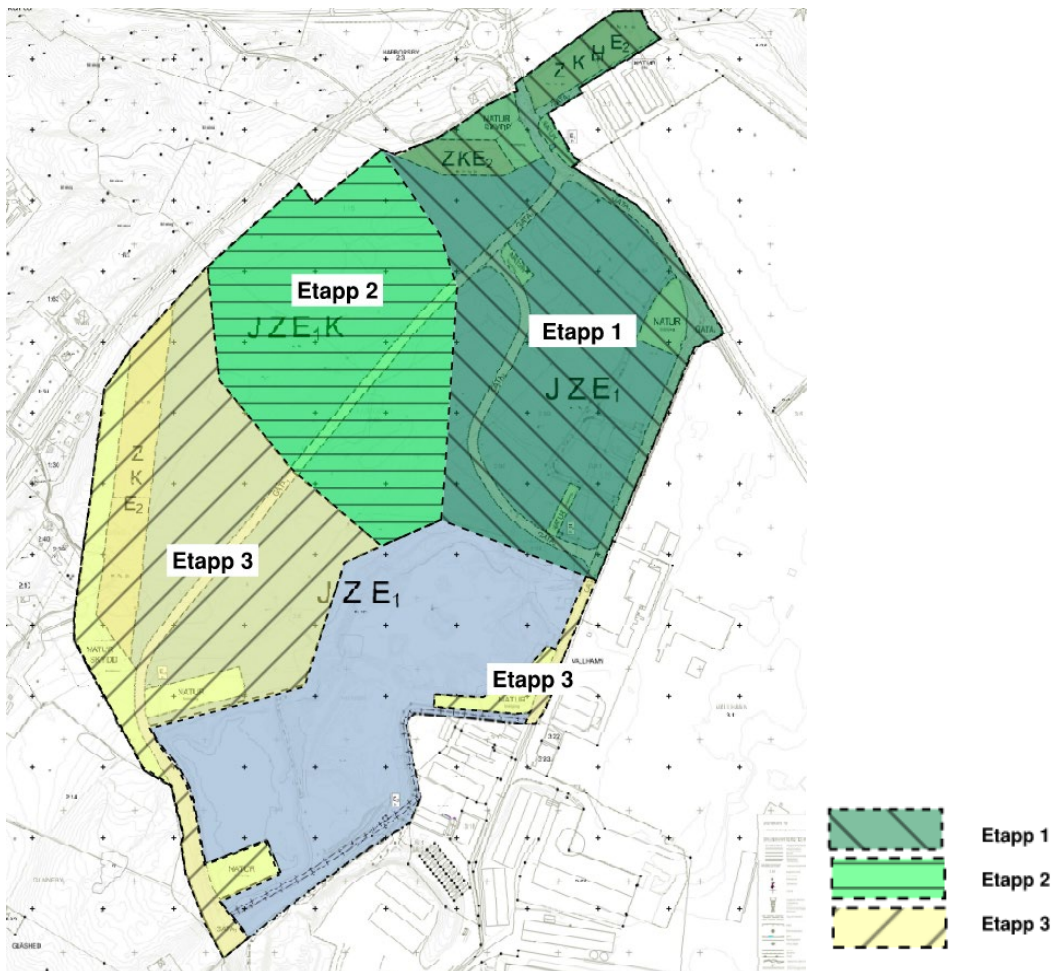
Området är kraftigt kuperat och ska utjämnas till stora plana ytor. I nordväst finns ett kuperat högt bergsområde med två höjdpunkter på +57 meters höjd. I norr och öst är terrängen lägre och planar ut mot det befintliga industri- och hamnområdet på +5-6 meters höjd. Efter avslutade arbeten kommer majoriteten av planområdet vara terrasserat till nivåer mellan +20 m och +25m. den norra delen kommer vara något lägre på mellan +7 och +15. Den högsta delen kommer ligga på ca +30.

Schakt och markarbeten kommer att genomföras både genom avbaning av jordmassor, brytning av berg och fyllning av massor. Den totala mängden berg som behöver brytas beräknas till cirka 3 000 000 m³ och mängden fyllning beräknas till cirka 180 000 m³.

Inom området kommer schakt och markarbeten utföras uppdelat i flertalet moment såsom avbaning av jordmassor, borrning, sprängning, sönderdelning av stenblock, transporter inom området, krossning och transport av material, främst via båt men även lastbil.

Etapper

Etapp 1 beräknas omfattas av knappt 20 ha och planeras vara färdigställd 24 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Etapp 2 och 3 beräknas omfatta cirka 13 ha respektive 18 ha och kommer att exploateras allt efter som området iordningställs. Tidplanen kommer styras av näringslivets efterfrågan på mark och hur fort det är möjligt att ta fram nya ytor. Då området är stort och en massbalans inte är möjlig inom området bedöms markarbetena pågå i minst 15 år. Etappindelning framgår av kartan nedan.



Karta över möjlig etappindelning.

Massbalans

Mängden berg som behöver brytas inom planområdet beräknas till cirka 8 000 000 ton, varav cirka 540 000 ton kommer att användas som utfyllnad inom planområdet och resten av massorna kommer transporteras bort.

Det årliga uttaget av berg beräknas vara cirka 500 000 ton om det transporteras bort med lastbil. Vid transport med båt kommer det att vara möjligt att ta ut större mängder fortare.

Bedömning av avbaningsmassor

Avbaningsarbetet kommer ske etappvis inom området. Hantering av avbaningsmassorna påbörjas inom etapp 1 och genomförs med grävmaskin för att sedan forslas bort till ett tillfälligt upplag, förslagsvis i någon av de andra etapperna längre in i området. Därefter borrar hål i berget inför sprängning. Efter loss hållning av berget krossas det i mindre fraktioner och materialet lastas sedan för uttransport från området antingen via lastbil eller båt.

Mängden avbaningsmassor bedöms till 10% av den totala mängden utsprängd volym, cirka 900 000 ton. Beräkningarna utgår från ett uppskattat jorddjup på cirka 1 m.

Avbaningsmassor bedöms kunna användas för utfyllnad i områdets lägre liggande delar, men också till att anlägga tillfälliga skyddsvallar, slänter m.m. inom planområdet. Det behöver finnas en säkerställd avsättning för avbaningsmassorna och ett tydligt användningsområde för samtliga massor för att de ska uppfylla kriterierna för att vara en biprodukt och inte ses som utvinningsavfall.

Skyddsåtgärder

På grund av närhet till det befintliga industri- och hamnområdet och känslig verksamhet är det viktigt att iakttaga försiktighet vid sprängningsarbeten. Skyddsåtgärder ska genomföras genom tex upprättande av riskanalys, vibrationsmätning, tyngdtäckning, ljuddämpade borrhaggat, tidsbegränsning av bullrande verksamheter mm. I övrigt gäller normala skyddsåtgärder vid byggentreprenader. Fler lämpliga skyddsåtgärder tas upp i bergteknisk rapport (Bergab 2023).

Avverkning av skog

Skogsavverkningar ska anmälas till Skogsstyrelsen senast sex veckor innan avverkningen påbörjas om området är minst 0,5 hektar.

Omhändertagande av stubbar

Mängden stubbar som uppkommer i området har inte uppskattats. Stubbarna får inte användas som fyllnadsmaterial utan föreslås lagras tillfälligt inom området för att sedan flisas och förbrännas i godkänd mottagningsanläggning.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Tjörns kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Plankostnader för Vallhamn 3:6 regleras i kommande exploateringsavtal.

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark och gator inom kvartersmark. Genomförande av detaljplanen innebär att den kommunala fastigheten Habborsby 2:50 kan styckas av och försäljas vilken innebär en intäkt för kommunen. Iordningställande av marken inom planområdet är ett omfattande arbete, kostnaderna har inte beräknats i detalj men bedöms kunna motiveras utifrån att detaljplanen möjliggör ett väsentligt samhällsintresse och utifrån de intäkter som förväntas. Kommunen får ökade driftskostnader för tillkommande vägar, naturmark och dagvattenanläggningar.

Inlösen

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen i detaljplanen som utgörs av GATA₁, GATA₂, NATUR och NATUR/SKYDD. Kommunen har som huvudman för allmän plats en rättighet och skyldighet att lösa in all allmän platsmark inom detaljplanen för att genomföra denna.

Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagen. Enligt Expropriationslagens 4 kap 1 § 1 stycket är huvudregeln att ersättningen ska motsvara

fastighetens marknadsvärde. Vid inlösen av del av fastighet ska intrångsersättning utgå som motsvarar skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före expropriationen och restfastighetens marknadsvärde efter. Enligt Expropriationslagens 4 kap 1 § 2 stycket ska ett expropriationstillägg med 25% göras på marknadsvärdet/marknadsvärdeminskningen.

Enligt Expropriationslagens 4 kap 3a § ska ersättning för allmän platsmark bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt att bilda om flera fastigheter behöver lösa behov i ett gemensamt sammanhang, till exempel gator inom kvartersmark. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Vid upphävande eller omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar kan ersättning för att marken frigörs från belastning av gemensamhetsanläggningen bli aktuell och prövas i en lantmäteriförrättning. Överenskommelse om ersättning för befintliga anläggningar får ske i en överenskommelse mellan vägföreningen/de delägande fastigheterna och kommunen.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark [GATA], [NATUR] och [SKYDD] och ansvarar för och bekostar drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar, naturmark samt dagvattenanläggningar inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Kommunen som VA huvudman ansvarar för och bekostar drift av allmänna vatten, spill- och dagvattenledningar inom planområdet fram till förbindelsepunkt vid fasthetsgräns.

Gatukostnader

Kommunen bekostar och ansvarar för utbyggnad av gator inom planområdet. Kommunen avser att äga och förvalta gator inom både allmän plats och kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägare till Vallhamn 3:6 inför granskning av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar och kostnader för utbyggnad av planförslaget.

Markanvisning

Den kommunala marken inom detaljplaneområdet kan komma att anvisas enligt kommunens markanvisningspolicy.

Tidplan

Planområdet omfattar ca 66 ha och kommer kräva omfattande markarbeten för att kunna genomföras och ett iordningställande kommer att pågå under en lång tid. Planområdet kommer att färdigställas och exploateras i tre etapper.

Naturvärden

Artskyddsdispens

Under förutsättning att hänsyn tas till fåglarnas häckningssäsong (1 april – 1 augusti) krävs inte dispens från artskyddsdispens.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Kommunen kommer ansöka om slutundersökning för de fornlämningar som kommer tas bort inom planområdet. Vid slutundersökningen dokumenteras fornlämningarna. Fornlämningarna tas bort först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Genomförandet av planförslaget kan innebära åtgärder som kräver tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet. Samråd kommer utföras med länsstyrelsens vattenvårdsavdelning i aktuella fall.

Störningar under byggtiden

Genomförandet av planförslaget innebär en omfattande påverkan på närmiljön genom bland annat sprängning och bortforsling av berg, vilket ger upphov till buller, vibrationer och damm. Genomförandet kommer pågå under lång tid och det finns riktvärden som ska efterföljas för respektive störningsrisk efterföljs.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Gällande detaljplaner

- Stadsplan för industriområdet vid Wallhamn, del av fastigheten Habborsby 2:50 mfl. 1419-P84/1, laga kraft 1984-11-12
- Stadsplan för Wallhamn, del av fastigheten Vallhamn 3:1 m.fl. 1419-P84/2, laga kraft 1984-12-05
- Detaljplan för Wallhamns industriområde, Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4, 1419-P66, laga kraft 2010-04-22

Grundkarta

- Grundkarta 2024-07-04

Översiktsplan

- Översiktsplan 2013
- Fördjupad översiktsplan för havet i Tjörns och Orusts kommuner, 2023
- Möjligheternas ÖP, översiktsplan för Tjörns kommun, granskningshandling 2024

Miljöbedömning

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för del av Habborsby 2:50 m.fl., 2024-01-02
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan/Avgränsningssamråd tillhörande förslag till detaljplan för del av Habborsby 2:50 m.fl. "Industri i Vallhamn", 2024-02-05
- Miljökonsekvensbeskrivning för del av Habborsby 2:50 m.fl. "Industri i Vallhamn, 2024-11-01

Övriga kommunala styrdokument

- Kulturmiljöprogram, 2016
- Naturvårdsprogram, 2008
- Näringslivsstrategi, 2020
- Risk- och sårbarhetsanalys, 2023
- Trafikstrategi, 2021
- Vattentjänst plan, 2024
- Vision möjligheternas ö, 2015

Utredningar

- Arkeologisk rapport, Göta Arkeologi, 2023:28
- Bergteknisk rapport, Bergab AB, 2023-09-14
- Fördjupade inventeringar av fåglar, groddjur och hasselsnokmiljöer, Jakobi Sustainability AB, 2024-09-02
- Inventering av sländor, Dahlén Åberg Biologi AB, 2024-08-31

- Landskapsvyer, 2024-11-01
- Lokaliseringsutredning, Tjörns kommun, 2024-11-01
- Markteknisk undersökningsrapport, Bohus geo, 2023-09-26
- Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2023-08-17
- PM Geoteknik, Bohus geo, 2023-10-10
- Trafikutredning, AFRY, 2024-07-05
- VSD-utredning, Sweco AB, 2024-09-03

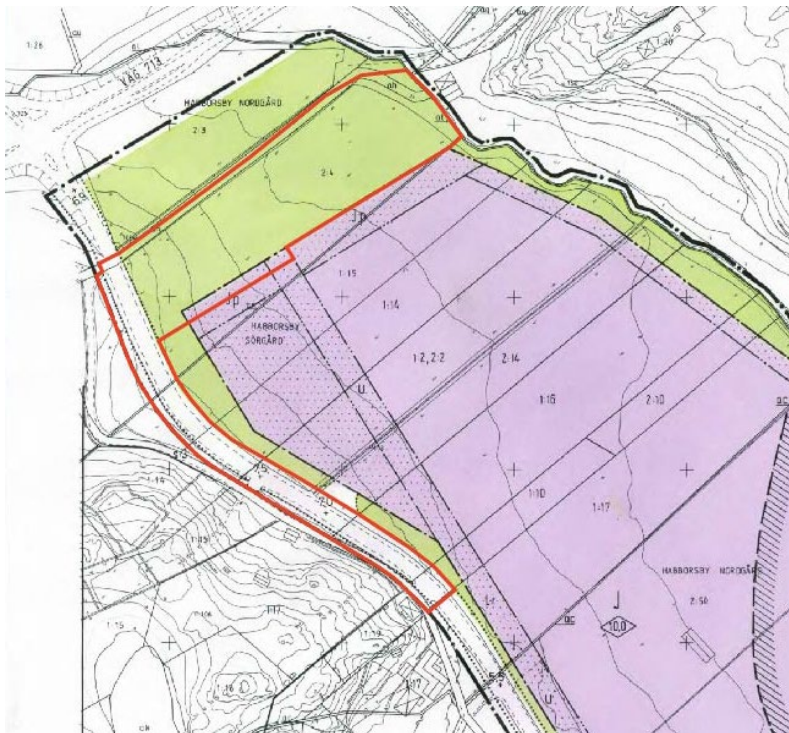
Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Stadsplan för industriområdet vid Wallhamn, del av fastigheten Habborsby 2:50 mfl. 1419-P84/1, laga kraft 1984-11-12

Gäller för fastigheten del av Vallhamn 3:4 och medger användningen *park eller plantering*, samt *gata eller torg* för del av Vallhamns industriväg.

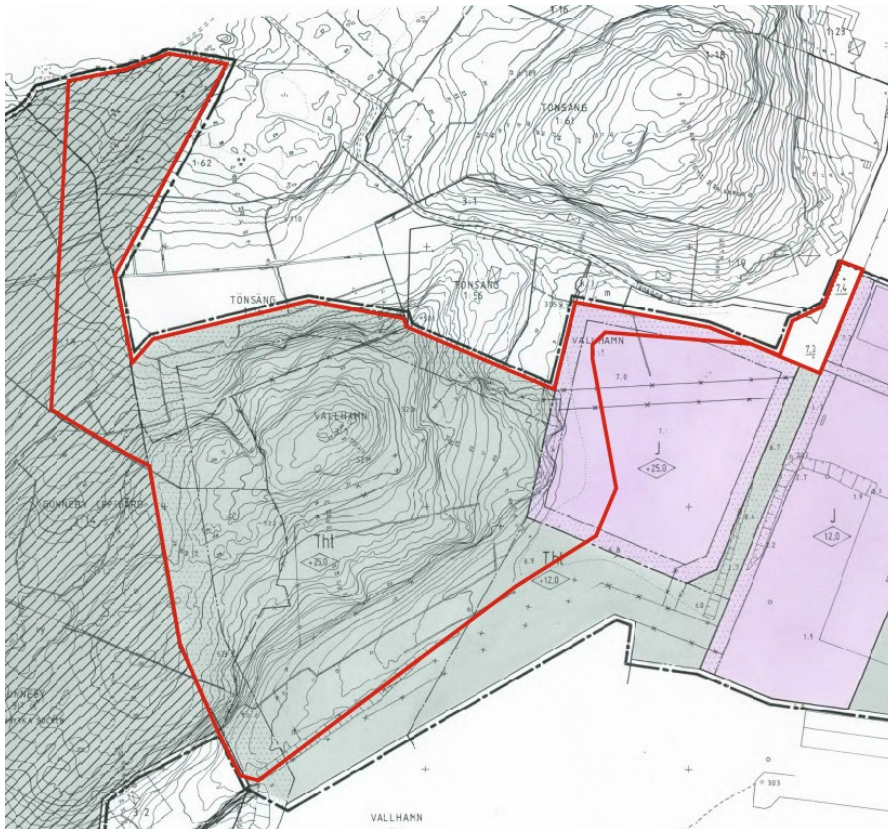


Del av 1419-P84/1 som upphävs genom planförslaget är markerat med röd linje. Avgränsningen är ungefärlig.

Stadsplan för Wallhamn, del av fastigheten Vallhamn 3:1 m.fl. 1419-P84/2, laga kraft 1984-12-05

Gäller för fastigheten 3:6 och medger användningen *Tht – område för hamntrafik och stentäkt* för större delen och *J-industri* för en mindre del. Byggnadshöjden är reglerad till +25 över grundkartans nollplan. Stadsplanen innehåller begränsningar för markens bebyggande i del av området genom prickad mark.

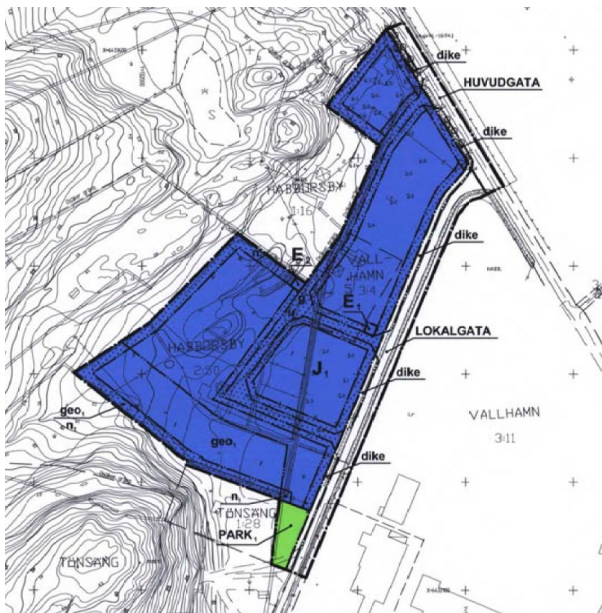
Del av fastigheten Habborsby 2:50 är planlagd för *Ths – skyddsområde*. Ett område där enbart byggnader för jordbrukets behov får uppföras, ej bostäder. Enligt planbestämmelserna får befintliga byggnader och anläggningar kvarstå och nyttjas på oförändrat sätt.



Del av 1419-P84/2 som upphävs genom planförslaget är markerat med röd linje. Avgränsningen är ungefärlig.

Detaljplan för Wallhamns industriområde, Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4, 1419-P66, laga kraft 2010-04-22

Gäller för fastigheterna Vallhamn 3:4 och Habborsby 2:83, 2:84, 2:86, 2:88, 2:89, 2:90, 2:91, och 2:92. Detaljplanen medger användningen J₁ - icke störande verksamhet samt kontorsverksamhet. Hela detaljplanen upphävs i samband med upprättandet av det nya planförslaget.



1419-P66, ersätts i sin helhet av aktuellt planförslag.

Stadsplan för delar av hemmanen Gunneby i Stenkyrka socken och Tönsäng, Habborsby m.fl. i Valla Socken, 14-VAL-1535, laga kraft 1974-04-09

Anger J - kvartersmark för industriändamål för del av planområdet. Planförslaget ersätter en mindre del av detaljplanen utmed Vallhamnsindustriväg.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom från kommunstyrelseförvaltningen 2018-06-21.

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2018-09-12 för att utveckla industriområdet Vallhamn.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan (2013) anger användningen *Område för verksamheter* för planområdet. Granskningsförslag till ny översiktsplan (2024) anger *Område för ändrad användning till verksamheter och industri* för planområdet.

Även skrivningar i den fördjupade översiktsplanen för havet i Tjörns och Orusts kommuner (2023) ger stöd för utveckling av industri och verksamhet i anslutning till hamnen i Vallhamn.

Riksintressen

Friluftsliv

Planområdet ligger ca 500 meter norr om området för riksintresse friluftsliv.

Kommunikationer

Planområdet angränsar till hamnen i Vallhamn som är hamn av riksintresse för kommunikationer. Även väg 169 utgör riksintresse fram till Vallhamns-cirkulationen som är vägen in till planområdet.

Högexploaterad kust

Tjörns kommun i sin helhet ingår i Södra Bohusläns riksintresse för högexploaterade kust. Kärnan i riksintresset för högexploaterad kust är att många människor ska ges tillgång till den miljö och aktiviteter som den högexploaterade kusten erbjuder. Enligt lagen får ingrepp i miljön endast ske om det inte påtagligt skadar områdets samlade natur- och kulturvärden. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Bestämmelserna ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Inom planområdet finns jordbruksmark. Jordbruksmark är av nationell betydelse och skyddas enligt 3 kap 4§ MB. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark, har en lokaliseringsutredning tagits fram som beskriver förutsättningarna djupare.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftföroreningsgraden bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna inom planområdet eller omgivningen.

Vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Hakefjorden. Miljökvalitetsnormen anger att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås (utan angiven tid).

Den ekologiska statusen i Hakefjorden har bedömts till måttlig med låg tillförlitlighet. I vattenförekomsten överskrids gränsvärdet för koppar i ytvattnet. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för god ekologisk status avseende hydrografiska villkor på grund av påverkan från musselodlingar.

Avseende kemisk status bedöms vattenförekomsten inte uppnå god status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar. Gränsvärdet för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar, vattendrag och kustvatten, till följd av att långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Sedimentprovtagning avseende Tributyltenn har utförts där samtliga resultat överskrider gränsvärdet och statusen har bedömts som ej god med avseende på ämnet.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Stora delar av planområdet är idag obebyggt. Inom planområdet finns en fastighet med bostadshus samt två gårdar med tillhörande bebyggelse. Utöver bostadsbebyggelsen omfattar planområdet fem industri- och verksamhetsbyggnader uppförda efter år 2011.

I direkt anslutning norr om planområdet finns en gård. I sydväst finns flera bostadsfastigheter utanför planområdet.

Topografi

Inom planområde finns två bergsryggar och området är mycket kuperat med nivåskillnader på mellan +3 och +57 meter över havsnivån.

Grönstruktur

Planområdet består till största del av kuperad skogs- och jordbruksmark. I nordöstra delen finns en mindre våtmark/damm. Inom fastigheten för bergtäkten finns även en bassäng för muddermassor. Inom planområdet finns många stenmurar, både i anslutning till jordbruksmark och i den bergiga skogsmarken.

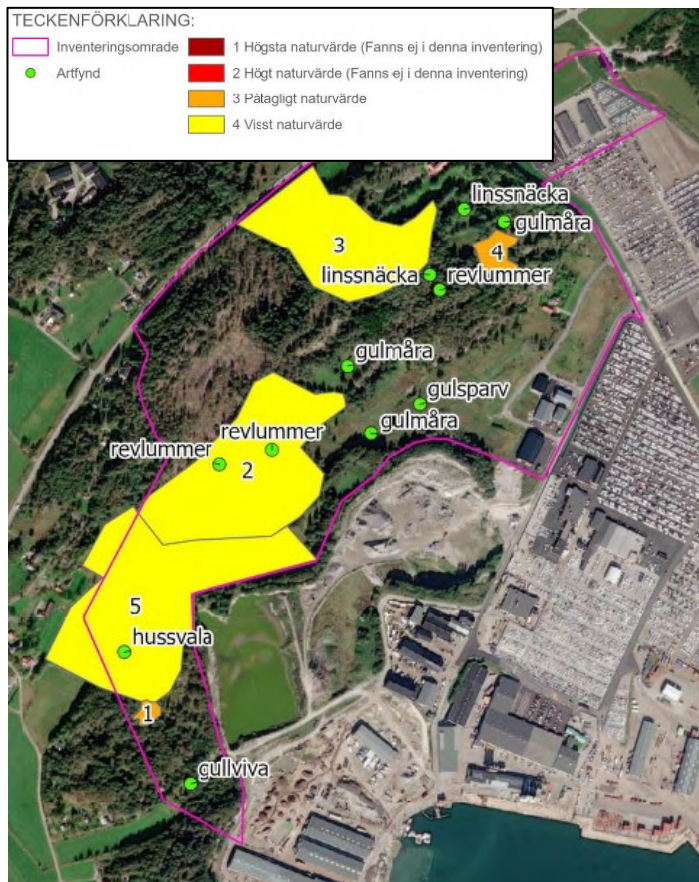
Landskapsbild

Planområdet i sig utgör en bergsrygg i landskapet. Landskapsbilden i södra delen av planområdet är starkt påverkad av bergtäkten där berget sprängts ur och lämnat skarpa nivåskillnaderna mot omgivningen. Planområdet angränsar mot befintligt hamn- och verksamhetsområde, ett stort och flackt område som består av hårdgjorda ytor och verksamhetsbyggnader. Planområdet utgör en grön ridå i bakgrunden som bidrar till att industribebyggelsen blir mindre dominant på håll.

Natur

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet, Calluna 2023-08-17. Vid inventeringen avgränsades totalt fem områden med klassning som naturvärdesobjekt, två med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och tre med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Det ena området med påtagligt naturvärde ligger utanför planområdesgränsen.



Sammanställning av naturvärdesobjekten från naturvärdesinventeringen. Planområdesgränsen är inte densamma som inventeringsområdet.

Biotopskydd

Stenmurar, diken och åkerholmar i anslutning till jordbruksmarken omfattas av biotopskydd. För biotopskyddade objekt eller områden gäller att det inte får bedrivas verksamheter eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.

Inom planområdet finns flertalet stenmurar och åkerholmar i anslutning till jordbruksmark.

Naturvårdsarter

Fåglar

En fågelinventering har utförts under tre platsbesök under april, maj och juni 2024. Sammanlagt noterades 59 fågelarter under inventeringen 2024. Utav dessa noterades sjutton naturvårdsarter (15 av dessa rödlistade). Utav dessa arter bedöms buskskvätta, gravand, gråkråka, gröngöling, grönsångare, gulsparrv, stare, sävsparv och ärtsångare häcka inom inventeringsområdet. Fiskmå, gråtrut, havstrut, hussvala och tornseglare häckar i hamnområdet och på havsklipporna i anslutning till inventeringsområdet. Bivråk, fiskgjuse och kricka häckar sannolikt inte i anslutning till inventeringsområdet utan var enbart förbiflygande eller rastande.

De arter som särskilt lyfts i artskyddsutredningen är gravand och gröngöling. Gravanden häckar längs havskuster och föredrar långgrunda ler- och sandstränder. Gravanden använder mudderbassängen för häcknings- och uppväxtmiljö. Under inventeringen observerades två par gravänder. Arten har troligen häckat regelbundet inom mudderbassängen sedan åtminstone 2016. Gröngölingen är en prioriterad art enligt skogsvårdslagen. Planområdet utgör lämplig födosök- och häckningsmiljö för gröngöling. Artens täthet i skogsmark uppskattats till 1,2–2 par/km². Givet dessa populationstätheter, samt inventeringsområdets karaktär, kvalitet och

observationer av gröngöling under inventeringen, bedöms inventeringsområdet utgöra 66–100 % utav ett gröngölingrevir.

Groddjur

En groddjursinventering har utförts våren och sommaren 2024 (Jakobi Sustainability AB). Planområdet har låga värden för groddjur och inga groddjur påträffades under inventeringarna.

Kräldjur

Hasselsnok är en ansvarsart för kommunen. En kartering av livsmiljöer för hasselsnok utfördes i april samt delvis i maj och juni 2024. Lämpliga övervintrings- och fortplantningsmiljöer för hasselsnok förekommer i fyra områden med en sammanlagd area om ca 5,8 hektar. Samtliga hasselsnoksmiljöer är belägna i skogsområdet och utgörs av öppen hållmark eller gles hållmarksskog med tall, björk, ek och ljung i sydostligt läge. Övervintringsmiljöer i form av rasbranter, klippskrevor, stenmurar och odlingsrösen förekommer rikligt i samtliga områden.

Inga hasselsnokar observerades under inventeringen 2024 och inga tidigare dokumentationer finns registrerade i artportalen.

Fladdermöss

En fladdermusinventering pågår inom planområdet för att utreda vilka arter som finns i området. Inventeringen har utförts både manuellt och akustiskt. Resultatet kommer sammanställas i en rapport till årsskiftet 2024/2025.

En kartering av lämpliga födosöksområden och boplatser utfördes under våren 2024. Inom planområdet finns det lämpliga födosöksområden för fladdermöss men enstaka potentiella boplatser. De potentiella boplatserna är främst koncentrerade till utkanten av skogen i den sydvästra till centrala delen av området.

Sländor

Fältinventering har utförts under fyra tillfällen i juni, juli och augusti. Inventeringen utfördes på två platser, dammen i norra delen av planområdet och mudderbassängen. Inventeringen visade att den norra dammen inte hyser några rödlistade eller fridlysta trollsländor. Den norra dammen är till stor del övervuxen. Trollsländor är beroende av större arealer öppna vattenspeglar där förekomsten av flygande insekter är stor samt flytbladsväxter för vila och spaning. Sammantaget görs bedömningen att den norra dammen har vissa kvaliteter som biotop för trollsländor och utgör en möjlig livsmiljö.

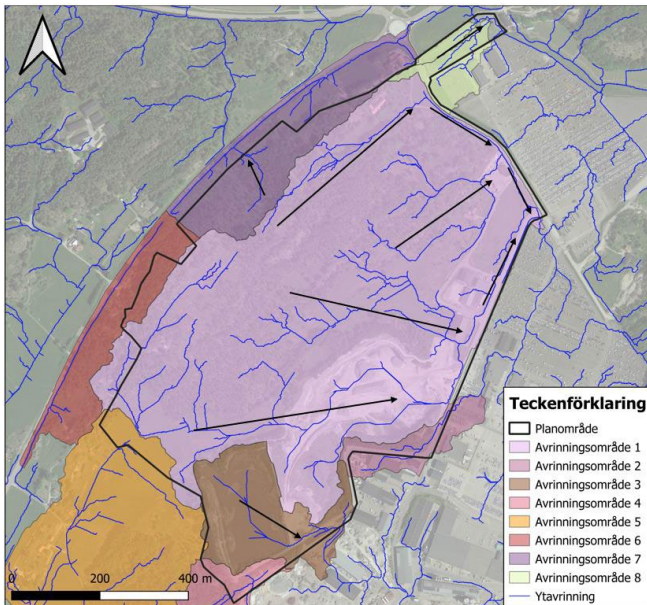
Mot bakgrund av trollsländors reproduktionscykel bedöms mudderdammen helt sakna förutsättningar för att utgöra reproduktionsbiotop för trollsländor. Vattnet i dammen påverkas av tillförda massor med förhöjda salthalter vilket gör miljön ogynnsam. Eftersom inga observationer av trollsländor gjorts vid mudderdammen görs bedömningen att området inte heller utgör födosöksområde för trollsländor.

Miljö

Dagvatten

I dagsläget hanteras dagvattnet främst genom naturlig avrinning utifrån de topografiska förhållandena och delvis genom infiltration. Inom planområdet finns ett antal avrinningsområden med generell avrinning i nordostlig riktning. En mindre del av planområdet avrinner mot sydost. Hakefjorden är recipient för dagvatten.

Planområdet avvattnas i dagsläget till befintliga diken som leder vattnet vidare till en befintlig trumma under Vallhamns industriområde i norr. Inom planområdet finns ett antal befintliga dagvattenledningar i planområdets nordöstra del.



Karta som visar delavrinningsområden tillsammans med ytliga flödesriktningar markerat med svarta pilar.

Det totala fördröjningsbehovet inom planområdet är 21 400m³, beräknat med 10 års återkomsttid, 10 minuter varaktighet och klimatfaktor på 1,25.

Föroreningar i mark och vatten

Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Marken inom planområdet utgörs till största del av jungfrulig mark, bergs- och skogsområde samt tidigare jordbruksmark och sannolikheten för föroreningar bedöms som låg.

Enligt Länsstyrelsen finns 5 stycken potentiellt förenade områden (EHB) i det angränsande hamnområdet, utanför planområdet. 3 av dessa är ej riskklassade, medan Wallhamn AB:s hamnområde samt hamnen för fritidsbåtar har bedömts utgöra stor risk, klass 2.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet och bostäderna inom och kring planområdet är idag utsatt för verksamhetsbuller från befintliga verksamheter i hamnen. Lågfrekvent buller uppstår från fartyg på tomgång vid kaj.

Risk för olyckor

Väg 169

Planområdet ligger inom 150 meter från väg 169 som är rekommenderad sekundärled för transporter av farligt gods.

Enligt data från Nationella vägdatatabasen (2024-06-30) utgörs årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 169 öster om Vallhamnsrondellen av ca 400–800 tunga transporter. Väster om cirkulationen är ÅDT för tunga transporter ca 100-200 fordon. Trafikverket för ingen statistik över andelen farligt gods på väg 169. Baserat på statistik från likartade vägar som utgör sekundärled för farligt gods, kan uppskattningen av fordon för farlig gods uppgå till ca 1% av den tunga trafiken. Väster om cirkulationen innebär det cirka 1-2 fordon per dag. Detta bedöms vara ett rimligt antagande med avseende på att det längre västerut enbart finns enstaka verksamheter dit transporter av farligt gods skulle vara aktuellt.

Andelen tunga transporter är högre på östra sidan om Vallhamnsrondellen eftersom många transporter har Vallhamns industri- och hamnområde som destination.

Bergtäkt

På fastigheten Vallhamn 3:6 inom planområdet finns en verksamhet med tillstånd till bergtäkt och deponi. Tillståndet för bergtäkt gäller till och med 2036 och medger brytning av berg till nivån -8 m.ö.h. Täktverksamheten pågår i norra delen av fastigheten. I resterande del har berget brutits och pågående verksamhet är inertdeponi och uppläggning av muddermassor. I verksamhetens tillstånd framgår att sluttäckning ska vara klar senast år 2027.

Explosiva varor

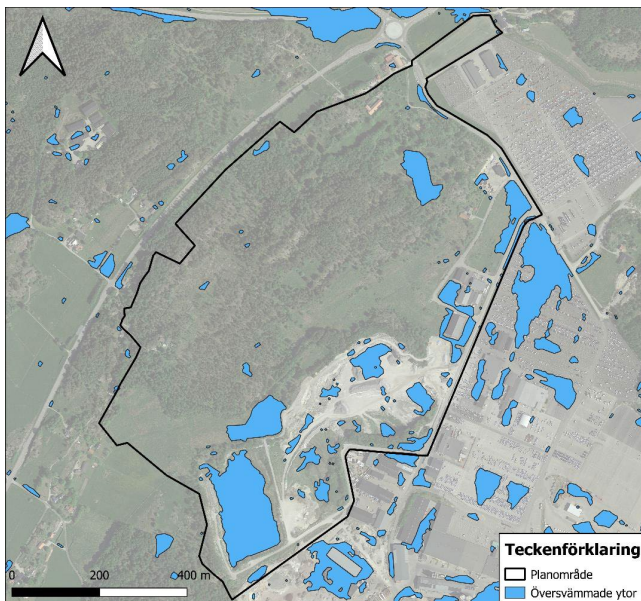
På norra sidan av väg 169 finns en verksamhet med tillstånd att importera, tillverka, förvara och saluföra explosiva varor. Riskavståndet för verksamheten är 257 meter (enligt uppgift från Räddningstjänsten Storgöteborg).

Risk för översvämning

Skyfall

Inom planområdet finns idag ett antal lågpunkter. I VSD-utredningen presenteras en skyfallshändelse (100 års regn med klimatfaktor 1,3). Analysen visar översiktligt vilka volymer och områden som riskerar att översvämmas i händelse av kraftig nederbörd.

Enligt analysen behöver totalt 15 800m³ vatten hanteras inom planområdet vid händelse av skyfall.



Översvämmade ytor enligt SCALGO Live vid en analys med belastningen 71 mm nederbörd (100-årsregn med klimatfaktor 1,3). Bild från Swecos VSD-utredning (2024).

Området och byggnader behöver utformas så att skador och faror undviks vid händelse av skyfall. Följande bör tas i beaktande vid planläggning:

- Säkerställa att instängda områden inte skapas när områdets höjdsättning förändras
- Säkerställa att avrinning vid skyfall kan ske längs säkra stråk utan risk för att skada bebyggelse eller människors hälsa
- Säkerställa framkomlighet på nya vägar, rekommenderat maximalt vattendjup är 0,2 meter för utryckningsfordon.

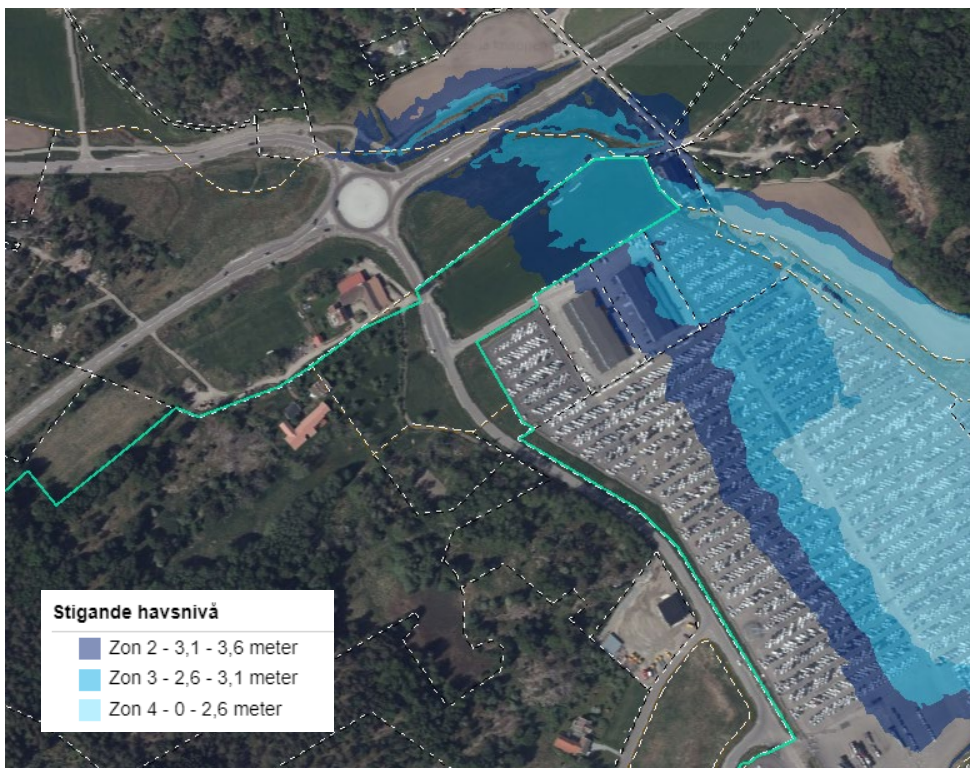
- Omsorgsfull höjdsättning och utformning av byggnader för att säkerställa att översvämning inte sker. Byggnaders lägsta golvnivå ska vara belägen ovan nivå på angränsande gata eller grönstråk.

Stigande hav

För området gäller säkerhetsnivå 1, +3,4 meter över nuvarande medelhavsnivå, utifrån länsstyrelsens underlag om stigande vatten.

Marknivåerna överstiger +3,4 meter inom majoriteten av planområdet. Tillgängligheten till planområdet är säkerställd då vägarna till och runt planområdet som lägst ligger på nivån +5 meter över havsnivån.

Planområdets norra del ligger som lägst på nivån ca +2,6 meter. Byggnader och anläggningar inom denna del av planområdet måste anpassas efter risken för översvämning och tillgängligheten behöver säkerställas.



Karta över stigande havsnivå i norra delen av planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Viss risk för blocknedfall föreligger i dagsläget i tre punkter samt utanför planområdet i den befintliga bergtäkten och vid hamnområdet.

Risk för radon

Gammastrålningsmätning är utförd på bergytor och ytliga jordlager inom området. Utifrån uppmätta värden bedöms marken kunna klassas som låg- till normalradonmark under befintliga förhållanden. Utsprängt berg kan ändra klassning på grund av att radonavgivande yta ökar.

Bergteknisk utredning rekommenderar radonskyddande grundläggning på normalradonmark.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning utfördes i augusti 2023. Marken i området utgörs huvudsakligen av en skogbevuxen höjd med två bergsryggar. Området är bitvis mycket kuperat och markytans höjd varierar mellan ca +3 och +58. Jordarten inom planområdet är främst urberg, men även glacial finlera och postglacial sand. Det finns även inslag av postglacial finlera, sandig morän och kärrtorv. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande med undantag från ett mindre område direkt norr om bergtäktens västligaste hörn.

I delar med berg i dagen eller tunna jordlager på berg bedöms grundläggningsförhållandena som goda. För delar där lera övergår mot fastmark finns däremot förutsättningar för att differenssättningar kan uppkomma med anledning av varierande jordlagerförhållanden.

En bergteknisk utredning utfördes i aug 2023. Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Med avseende på eventuellt bergschakt och grundläggning på eller intill berg bedöms inga restriktioner för byggnad och markanvändning vara erforderliga.

I de geotekniska och bergtekniska utredningarna ingick inte bergtäkten. Inom bergtäkten är majoriteten av berget bortsprängt och området ska fyllas upp med deponi. Enligt verksamhetens tillstånd ska deponering och uppläggning av muddermassor ska utföras så att markytan blir stabil efter avslutad verksamhet så att det går att nyttja för industriell verksamhet i enlighet med översiktsplanen.

Hydrologiska förhållanden

Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen ca 1 meter under markytan. Resultat från undersökningar redovisas i MUR geoteknik, Bohus geo 2023.

Kulturmiljö

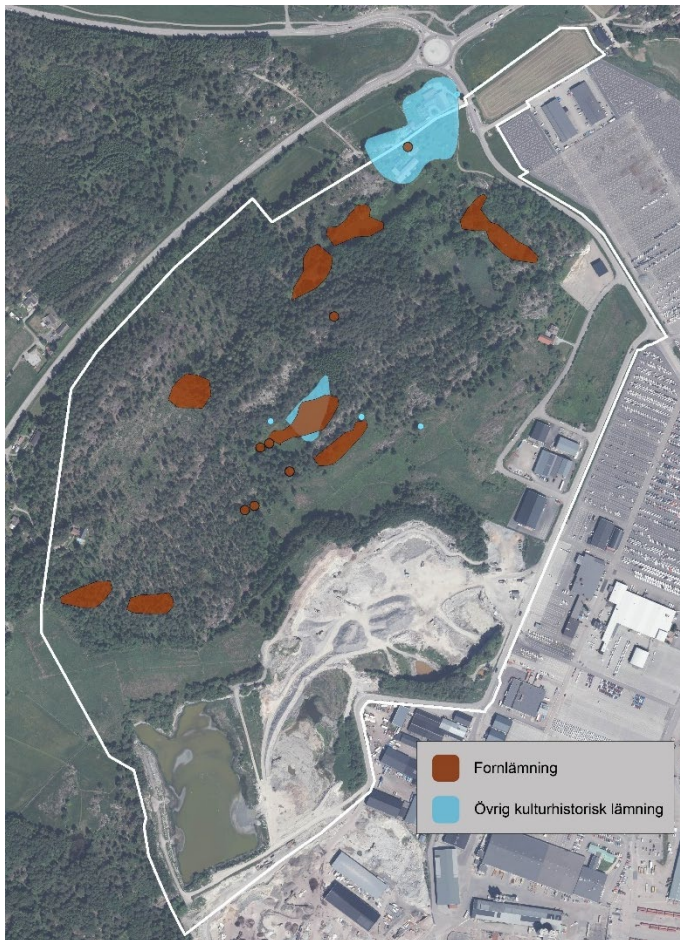
Fornlämningar

En arkeologisk undersökning genomfördes i september 2023. Vid undersökningen upptäcktes 12 nya fornlämningar (åtta boplatser, en solitär härd, en husgrund och två jordkällare). Sedan tidigare finns 5 fornlämningar registrerade (två högar, ett vägmärke, en stensättning samt en boplatser).

Inom planområdet finns även tre övriga kulturhistoriska lämningar. Övrig kulturhistorisk lämning omfattas inte av samma lagskydd som fornlämning enligt KML, men omfattas av allmänna hänsynsregler och bestämmelser i miljöbalken och plan- och bygglagen.

Efter att undersökningen genomfördes 2023 har planområdet utökats till att omfatta bergtäkten. Inga fornlämningar är bevarade inom bergtäktens område eftersom marken har sprängts ner till en betydligt lägre nivå än ursprunglig mark.

Fornlämningar omfattas av lagskydd enligt kulturmiljölagen. För berörda fornlämningar planeras arkeologiska förundersökningar under 2025.



Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Inom planområdet finns stora ytor naturmark. Planområdet är inget utpekad besöksmål eller rekreationsområde. Placeringen mellan Väg 169 och Vallhamns industri- och verksamhetsområde gör planområdet svårtillgängligt och nyttjas sannolikt inte av fler än närboende. Naturmarken i sig utgör ett socialt värde som en orörd bergsrygg i landskapet och en buffertzoon mot bostadsbebyggelsen i omgivande dalgångar och en grön miljö för de människor som arbetar eller vistas i Vallhamn.

Service

Ingen offentlig service finns inom eller i anslutning till området. Offentlig och kommersiell service finns närmast i Kållekärr och kommunens övriga större tätorter.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Det befintliga industri- och hamnområdet angörs via väg 169 och Vallhamns industriväg.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Gång- och cykelbanor saknas utmed befintliga gator kring planområdet. Trottoar finns från Vallhamnsrondellen fram till busshållplatserna vid Vallhamns industriby. Gång- och cykelbana finns utmed väg 169 från Myggenäs korsväg och Vallhamnsrondellen, samt från Skärhamn, via Kållekärr.

Kollektivtrafik

Utmed väg 169 stannar Tjörn express som går mellan Stenungssund/Göteborg och Rönnäng. Vallhamn trafikeras även av buss 352 (mellan Häggvall och Vallhamn) med hållplatsläge vid Vallhamns industriby (i planområdets norra del) och Vallhamns industriväg (öster om bergtälten).

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Allmänna dricksvattenledningar finns utbyggda i planområdets östra delar. Ledningarna till Vallhamn försörjs från kommunens vattenverk i Tolleby via Kållekärrs högreservoar, men avses i framtiden att försörjas via Höviksnäs högreservoar.

Allmänna spillvattenledningar finns utbyggda i planområdets östra delar. Spillvattnet leds norrut längs Vallhamns industriväg, och sedan vidare österut till Svanvik och vidare till avloppsreningsverket i Höviksnäs.

Brandvatten

Krav på brandpostuttag inom industriområde uppgår till 40/l per sekund. Kapaciteten för brandvatten är beräknad utifrån att förstärkningar (sjöledning från Stenungssund till Myggenäs samt uppdimensionering och nyanläggning av ledningar för att öka kapaciteten) har utförts i dricksvattennätet. Resultatet av beräkningarna visar att det går att ta ut 40l/s. För högt belägna brandposter samt bebyggelse kan tryckstegring krävas.

Tele och fiber

Befintliga teleledningar finns i området, kopplat till den befintliga bebyggelsen.

Befintliga fiberledningar finns i nordöstra delen av planområdet, ledningsägare Valla Fiber. I sydvästra delen av planområdet finns fiberledningar, ledningsägare IP Only/Global Connect.

EI

Elförsörjningen till Vallhamn matas från Kållekärr. Transformatorstationer kommer behöva uppföras inom planområdet för att säkra elförsörjningen.

Befintliga ledningar finns utmed Vallhamns industriväg, till befintlig bebyggelse inom planområdet samt en kabel som korsar planområdet strax norr om bergtälten.

Konsekvenser

Riksintressen

Friluftsliv

Upplevelsevärden kan påverkas genom att landskapsbilden förändras när berg sprängs ner och skrymmande byggnader byggs inom planområdet. Landskapsbilden är redan idag starkt påverkad av befintligt industri- och hamnområde. Planförslagets påverkan på riksintresset för friluftsliv bedöms därför vara begränsad.

Kommunikation

Planförslaget innebär en positiv påverkan på riksintresset för kommunikationer genom möjliggörandet av utveckling av verksamheter i direkt anslutning till hamnen. Ökad trafik till följd av exploatering inom planområdet kan innebära risk för negativ påverkan på framkomlighet för vägtrafiken och därmed riksintresset på väg 160 och 169.

Högexploaterad kust

Planläggning för näringslivsutveckling är mycket högt prioriterat av Tjörns kommun för att skapa fler arbetstillfällen inom kommunen. Vallhamn är ett av tre utpekade verksamhetsområden i kommunen, och det enda där det finns tillräckliga arealer för industriverksamhet och där påverkan på närliggande bostadsbebyggelse är relativt begränsad. Planområdet har inget särskilt utpekat värde för kommunens turism eller friluftsliv. Inom planområdet eller dess närhet finns inte heller andra värden eller kvaliteter som utgör riksintresset (till exempel rekreativmiljö för stort antal människor, äldre bebyggelse- och verksamhetsmiljöer, högklassig fornlämningsmiljö, vetenskapliga natur- och kulturvärden). Kommunen bedömer att påverkan på natur- och kulturmiljövärden är begränsad och rimlig i förhållande till möjligheten att möjliggöra en utveckling av näringslivet.

Planförslaget innebär en utveckling av befintligt industri- och hamnområde. Baserat på tidigare bedömningar (Länsstyrelsens rapport 2015:44 Riksintresse för obruten och högexploaterad kust – Analys av värdebeskrivningarna i Bohuslän) utgör utveckling i anslutning till befintligt industriområde inte ett hinder för riksintresset för högexploaterad kust. Enligt Miljöbalken 4 kap. 1§ ska bestämmelserna i första stycket 2 och i 2-6§§ inte utgöra hinder för utvecklingen av bland annat det lokala näringslivet. Bedömningen är att detaljplanens påverkan på riksintresset för högexploaterad kust är acceptabel och motiverad.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

En lokaliseringstudering har tagits fram för att utreda och bedöma lämplighet för ianspråktagande av jordbruksmarken inom planområdet.

Det är ett väsentligt samhällsintresse att utveckla näringslivet på Tjörn. Det finns ett stort behov av att skapa arbetsplatser så att fler kan både bo och arbeta inom kommunen. Avvägning mellan jordbruksmark och att ta jordbruksmark i anspråk för industri- och verksamhetsområde är utförd i kommunens översiktsplan och granskningsförslag till ny översiktsplan. Inom kommunen är det enbart Vallhamn som uppfyller kriterier för tillräckliga ytor och begränsat antal bostäder som påverkas. Genom att utveckla ett redan befintligt industri- och verksamhetsområde minimeras antalet som blir påverkade av planförslaget än att sprida ut verksamheterna på andra platser inom kommunen. Vallhamn ligger i anslutning till infrastruktur av god standard och dessutom hamn som utgör riksintresse för sjöfart. Eftersom planområdet varit utpekad i översiktsplanen

sedan lång tid tillbaka har markköp genomförts och kommunen har rådighet över stora delar av marken inom planområdet.

Sammanfattningsvis är jordbruksmarken inom planområdet brukningsvärd, men olika grader av igenvuxna. De alternativa lokaliseringarna bedöms inte kunna tillgodose det väsentliga samhällsintresset. Sammantaget bedöms anspråkstagandet av jordbruksmarken vara lämplig i förhållande till livsmedelsproduktion, som bedöms kunna genomföras tillfredsställande inom kommunen på annan plats.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget innebär en ökning av trafiken till planområdet, både genom tunga transporter och personal/besökare. Trafikmängderna bedöms inte innebära överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft. Planförslaget möjliggör användningen industri vilket innebär att det finns risk för utsläpp från verksamheter. Eventuella utsläpp från verksamheter kommer beaktas i respektive tillståndprocesser för tillståndspliktiga verksamheter.

Vatten

Beräkningar har gjorts efter exploatering och föreslagna åtgärder med fördröjningsytor på allmän platsmark. Beräkningar visar att mängder och halter av föroreningar riskerar att öka jämfört med nuvarande förhållanden, med undantag för kväve som bedöms minska.

För att hantera föroreningar krävs ytterligare rening. För att undvika att äventyra miljökvalitetsnormerna föreslås en utökad rening genom anläggande av filter före eller efter dagvattendammarna inom respektive avrinningsområde. Med ytterligare rening visar beräkningar att koppar, zink, fosfor och TBT riskerar att överskridas.

- Koppar och zink överskrider gränsvärdet för årsmedelkoncentration, men denna gäller för biotillgänglig halt. Vid beräkning av biotillgänglig halt ger detta en utgående medelkoncentration om 0,01 µg/l för koppar och 1,7 µg/l för zink vilket underskrider gränsvärdet.
- Mängden och halten av fosfor bedöms vara högre efter exploatering men någon förändring på kvalitetsfaktornivå inom vattenförekomsten som har så stor volym och omsättningstid bedöms inte ske. Förändringen bedöms som marginell och ej mätbar.
- Mängden TBT beräknas enligt Stormtac att öka, men med tanke på att ämnet är förbjudet och inte förväntas förekomma inom planområdet bedöms det inte ske några ökade utsläpp av TBT efter, jämfört med före exploatering. Beräknade utgående halter bedöms som konservativa och kan antas vara lägre än gränsvärdet enligt HVMFS 2019:25.

Med föreslaget system för rening av dagvatten (seriekopplad dagvattendamm och brunn med filter av anpassad typ) följs MKN. Halterna som riskerar att öka eller överskrida gränsvärdena är i det större sammanhanget marginella. Planförslaget säkerställer dagvattenhantering i större omfattning än redovisade beräkningar i utredningen, eftersom ytor avsedda för skyfall kan nyttjas för fördröjning och rening av dagvatten när det inte inträffar skyfallshändelser. För miljöfarliga verksamheter inom planområdet kommer dagvattnet renas inne på respektive fastighet innan utsläpp till det kommunala nätet, vilket innebär att halterna sannolikt kan förbättras ytterligare.

Bedömningen är att konsekvenserna planförslaget innebär för miljökvalitetsnormerna för vatten är små eller obetydliga. Planförslaget säkerställer fördröjning och rening av dagvatten i den utsträckning som det är möjligt enligt 4 kap. PBL. Inom naturmark säkerställs samtliga ytor som

krävs för att hantera dagvattnet efter exploatering. För att förhindra morfologisk påverkan till följd av ökat flöde bör erosionsskydd uppföras vid utsläppspunkten i öster.

Natur

Naturmiljö

Planen innebär att ett stort område av skogs- och jordbruksmark tas i anspråk för exploatering. Planens storlek innebär negativa konsekvenser i form av förlust av ett stort område med naturmiljö som blir hårdgjord industri- och verksamhetsmark.

Det bedöms dock inte möjligt att genomföra en byggnation av den här storleken på någon plats utan att det får påverkan på naturmiljön. Eftersom lokaliseringen är vald till en plats med övervägande triviala miljöer anses konsekvenserna i ett större perspektiv vara måttliga.

Naturvårdsarter

Fåglar

Planförslaget bedöms ge små eller obetydliga konsekvenser för fåglar, under förutsättning att vissa arbeten inte utförs under fåglarnas häckningstid. Fågellivet inom planområdet är relativt triviale. Planförslaget bedöms inte påverka fågelpopulationerna lokalt, regionalt eller nationellt. Bedömningen görs utifrån förutsättningen att hänsyn tas till fåglarnas häckningssäsong, detta för att undvika förbud enligt artskyddsförordningen. Negativ påverkan på gravand och grön göling är också begränsad med avseende på att närområden utgör lämpliga habitat och arterna bedöms därför inte påverkas negativt i stort.

Groddjur

Inventeringsområdet bedöms hysa låga värden för groddjur och påverkan på arterna är sannolikt obefintlig.

Kräldjur

Utifrån det kunskapsunderlag som finns i dagsläget innebär planförslaget små eller obetydliga konsekvenser för hasselsnok. Skulle hasselsnok upptäckas vid inventering kan dessa individer flyttas (om artskyddsdispens ges) till andra lämpliga habitat, då naturmiljön inom planområdet i sig inte utgör ett unikt värde på Tjörn, där lämpliga habitat för hasselsnok är vanligt förekommande.

Fladdermöss

Inventering pågår och en bedömning av konsekvenserna innan resultatet finns redovisat är svår. Observationer under inventering pekar dock på att det sannolikt inte finns särskilt stora värden för fladdermöss inom planområdet. De potentiella boplatserna som inventerats ligger i områden som är påverkade av ljus och andra störningar från befintliga verksamheter.

Sländor

Planförslaget bedöms ge försumbara konsekvenser för sländor. Inom planområdet finns enbart en mindre vattenspegel som har vissa kvaliteter som biotop för trollsländor. Vattenspegeln är dock av ringa storlek och det finns våtmarker med fördelaktigare förutsättningar för trollsländor utanför planområdet.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Inom planområdet föreslås en utbyggnad av industriverksamhet. Planförslaget har därför bedömts innebära en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därmed upprättats till planhandlingarna. De miljöaspekter som kommunen och länsstyrelsen i

undersökningssamråd och avgränsningssamråd bedömt att miljökonsekvensbeskrivningen särskilt ska behandla är:

- Naturvärden
- Miljökvalitetsnormer för vatten

Ett antal övriga miljöaspekter har också beskrivits översiktligt. Dessa miljöaspekter bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan men anses ändå vara av intresse för den samlade bedömningen av planens miljökonsekvenser.

- Kulturmiljö
- Landskapsbild
- Omgivningspåverkan

Miljöbedömning

Den samlade bedömningen är planförslaget innebär konsekvenser för ovan miljöaspekter. Det bedöms vara svårt att undvika påverkan även vid en annan lokalisering med avseende på planförslagets omfattning. Bedömningen är att detaljplanen är förenlig med Miljöbalkens syfte trots att det lokalt får konsekvenser på bland annat de miljöaspekter som lyfts i denna miljökonsekvensbeskrivning. Planområdet är sedan länge utpekade i kommunens översiktsplan och områdets läge i anslutning till transporthamn av riksintresse, goda vägförbindelser och relativt stor avståndsbuffert mot sammanhängande bostadsbebyggelse, bedöms utgöra särskilt gynnsamma förutsättningar för avsedd utveckling.

Dagvatten

Dagvattenflöden kommer öka genom exploateringen. Föreslagna åtgärder bedöms tillräckliga för att hindra negativ påverkan inom och utanför planområdet, under förutsättning att dagvatten även från avrinningsområde leds söderut och norrut.

Det ökade dagvattenflödet kan medföra morfologisk påverkan vid utloppet i bäcken i norr. Morfologiska konsekvenser kan hindras genom erosionsskydd i bäcken.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I planförslaget finns ett säkerhetsavstånd som utgörs av NATUR och SKYDD för att skapa en naturlig barriär mellan bostäder och tillkommande bebyggelse. Närmast befintliga bostäder är användningen reglerad till mindre störande verksamheter för att undvika störningar på närliggande bostäder. Avståndet bedöms vara tillräckligt utan ytterligare skyddsåtgärder. Tillståndspliktiga industriverksamheter och dess omgivningspåverkan utreds och villkoras i miljöprovningen.

Olyckor

Väg 169

Planområdesgränsen som närmst 30 meter från vägområdet, vilket bedöms tillräckligt avseende de ringa mängderna transporter av farligt gods. Med avseende på framtida marknivåer kommer framtida bebyggelse att ligga på en högre höjd än vägen. Inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

Öster om cirkulationen är avståndet mellan planområdet och väg 169 som minst 55 meter. Avståndet bedöms vara tillräckligt utan ytterligare skyddsåtgärder.

Bergtäkt

Skyddsåtgärder regleras i verksamhetens tillstånd.

Explosiva varor

Verksamheten som hanterar explosiva varor ligger norr om väg 169 ligger på mark som är ca +35 m. Mellan verksamheten och vägen finns ett bergsområde som ligger på nivåerna ca +45. Bedömningen är att ett skyddsavstånd på 250 meter och den naturliga barriär som nivåskillnaderna utgör bör vara tillräcklig vid händelse av olycka.



Karta som redovisar avstånd från väg 169 och verksamhet som hanterar explosiva varor.

Framtida verksamheter

I planförslaget finns ett säkerhetsavstånd som utgörs av NATUR och SKYDD för att skapa en naturlig barriär mellan bostäder och tillkommande bebyggelse. Inom detta område får olika typer av skydd uppföras vid behov, men i dagsläget bedöms att inga åtgärder är nödvändiga. Mindre störande verksamheter (Z) planläggs som närmst 50 meter från befintliga bostäder. Industri (J) möjliggörs som närmst 100 meter från befintliga bostäder.

Kvartersmarken inom planområdet kommer inom den östra delen hamna på en lägre nivå än kringliggande mark. Ytterligare slänter kommer därför tillkomma som ytterligare barriär samt att nivåskillnaden i sig bidrar som skydd.

Avståndet på 100 meter från industri bedöms som tillräckligt för att skydda befintliga bostäder. Tillståndspliktiga industriverksamheter och dess omgivningspåverkan utreds och villkoras i miljöprövningen. I planen regleras därför inga ytterligare skyddsåtgärder med avseende på riskkällor.

Översvämning

Stigande hav

Inom den norra delen av planområdet som ligger på +2,6 som lägsta marknivå, har bestämmelser införts i plankartan för att förhindra risk för skador på egendom och människor.

Skyfall

Samtliga fördröjningsytor som krävs för 100-års regn har säkerställts i plankartan.

Ras

Befintlig mark kommer förändras kraftigt genom sprängning och utfyllnad för att skapa plana ytor. Skyddsåtgärder behöver vidtas vid sprängningsarbeten för att undvika ras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planförslaget innebär att identifierade fornlämningar (L1966:2363, L1967:5003, L1967:5220, L1967:5223, L1967:4838, L1967:5133, L1967:5425, L1967:5660, L2023:4574, L2023:4580, L2023:4581, L2023:4582, L2023:4583 och L2023:4584) samt övrig kulturhistorisk lämning (L1967:4930, L1967:5735, L1967:5737) inte kommer att kunna bevaras. Kommunen kommer att ansöka om förundersökning av fornlämningar mellan samråd och granskning av planförslaget. Förundersökningarna kommer klargöra fornlämningarnas omfattning och karaktär.

Kommunen kommer därefter att ansöka om slutundersökning hos länsstyrelsen vilket innebär att fornlämningarna dokumenteras innan de tas bort. Fornlämningarna tas bort först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bedömningen är att påverkan på kulturmiljön är begränsad under förutsättning att fornlämningarna dokumenteras innan borttagning. Området är inget utpekade kulturmiljöområde och ställningstagande mellan olika allmänna intressen har bedömts i översiktsplanen. Exploatering av marken bedöms ha ett större samhällsintresse.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet avses inte bevaras och fastigheterna har/avses att förvärfvas av kommunen.

Befintliga industri- och verksamhetsbyggnader inom planområdet ryms inom planförslaget bestämmelser.

Landskapsbild

Planen innebär en kraftig förändring av landskapsbilden. Planområdet är högt beläget, och planförslaget innebär att stora delar av det berg som utgör merparten av planområdet kommer att terrasseras till plan industri- och verksamhetsmark. Planförslaget innebär en betydande förändring från mestadels oexploaterad och kuperad naturmark till hårdgjort industriområde med utfyllnader och bergsskärningar. Förändringen av landskapsbilden kommer att vara mest påtaglig sett från väg 169 i nordöst, och från Gunneby sydväst om området. Utmed väg 169 sparas en grön ridå utmed vägen för att dölja verksamhetsområdet.



Största förändringen på landskapsbilden blir sett från väg 169, öster om planområdet.

Sett från havet och landskapsbildsskyddsområdet öster om Svanvikskile bedöms planförslaget ej leda till så stor förändring, vyn mot Vallhamnsområdet redan idag domineras av hamnen och dess industriella karaktär. På sådant avstånd (cirka 2km) kommer förändringen inte vara iögonfallande. Planförslaget reglerar högsta nockhöjd så att framtida byggnader underordna sig bergshöjder och vegetation som bevaras runt planområdet.



Vy från östra sidan Svanvikskile (Hakenäset)

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av planen bedöms huvudsakligen bli positiva, till följd av en främjad samhällsutveckling. Risk för negativa sociala konsekvenser bedöms främst kopplade till påverkan på landskapsbild och platsens identitet samt till framtida upplevelsemässiga kvaliteter.

Positiva sociala konsekvenser

Tillkommande mark för näringslivet ger möjlighet för befintliga verksamheter och företag att expandera, och för nya verksamheter att etablera sig i kommunen. Ytterligare arbetstillfällen skapas, vilket ger ökade möjligheter till egen försörjning och välfärd för fler Tjörnbör. Fler lokala arbetstillfällen ger minskat beroende av regionala pendlingsresor, vilket kan ge Tjörnborna mer fritid till förmån för hälsa och livskvalitet.

Stärkt lokal arbetsmarknad ger även fler människor möjlighet att flytta till Tjörn för att arbeta och bosätta sig. En ökande befolkning i kommunen generellt och i området lokalt ger bättre underlag för kollektivtrafik, vilket på sikt kan ge bättre resmöjligheter även för målgrupper utan bil. Ökade gång- och cykelmöjligheter till både nytt och befintligt verksamhetsområde kan bidra till aktivt vardagsresande och ökad tillgänglighet, vilket är positivt för folkhälsan.

Nytt läge för handel kan främja diversitet i kommersiellt serviceutbud, och bidra till ökad tillgänglighet.

Om gröna ytor i planen görs attraktiva och trygga för rörelse och vistelse kan de berika arbetsmiljön även för de som arbetar i befintligt industri- och hamnområde, då tillgängliga rekreativa närmiljöer och mötesplatsfunktioner idag saknas i området i stort.

Negativa sociala konsekvenser

Ingrepp i naturlandskapet med förlust av befintlig grönska och terrängprofil, samt exploatering med storskalig infrastruktur och bebyggelse bedöms sammantaget innebära stor och *potentiellt* negativ påverkan på landskapsbilden. Platsens identitet och visuella uttryck kommer att förändras från naturområde till industriområde, i vissa riktningar synligt på avstånd från befintliga omgivande boende- och livsmiljöer. En förändrad landskapsbild kan ha stor påverkan på människors upplevelse av tillhörighet, igenkänning och social identifikation med en plats.

Om påverkan blir enbart negativ är avhängigt områdets framtida gestaltning som helhet och i dess delar, dels som landskapselement synligt på långt håll, dels som vistelse- och arbetsmiljö upplevd inifrån. Konventionell utformning av industriområden med storskaliga byggnadsvolymer utan inbördes relation, långa gator omgivna av stängslade fastigheter och stor andel hårdgjord markyta medför risk för; upplevd otrygghet och "litenhet", bristande orienterbarhet och tillgänglighet, problematiskt mikroklimat med exempelvis värmeöar eller sämre vindkomfort, låg trivsel och attraktivitet för vistelse och rörelse. Dessa risker kan motverkas i den fortsatta plan- och genomförandeprocessen genom medveten gestaltning av områdets bebyggelse och utemiljöer, på såväl områdesövergripande nivå som i de enskilda utbyggnadsprojekten.

Trafik

Motortrafik

Årsdygnstrafiken kommer att öka till och från Vallhams industriområde genom den tillkommande exploateringen. Trafikutredningen (AFRY 2024) beräknar en ökning med 88% av trafiken till och från Vallhamnsindustriväg. Trafikutredningens kapacitetsanalys visar att samtliga tillfarter i Vallhamns-cirkulationen har önskvärd servicenivå vid tillkommande trafikmängder (prognos år 2045). En känslighetsanalys har genomförts med beräkningar med dubbelt så hög trafiklast som prognosen. Känslighetsanalysen visar att belastningsgraden ändå blir tillfredställande. Framkomligheten bedöms därför som god i framtiden efter exploateringen och tillkommande alstring kommer inte medföra stor belastning för vägnätet.

Gång- och cykeltrafik

Nya och befintliga gator kompletteras med gång- och cykelvägar vilket ökar trafiksäkerheten för mjuka trafikanter i området.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen, Tjörns kommun, i samarbete med representanter från andra förvaltningar. Följande kompetenser har medverkat i planarbetet: planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, processledare, VA-ingenjör, trafikingenjör, avfallsingenjör, miljöinspektör, bygglovshandläggare och näringslivsstrateg.

Medverkande konsulter Norconsult AB (vybilder och illustrationsplan) och MEXL. AB (genomförande av detaljplanen).

Kommunstyrelseförvaltningen

Annica Skog
Chef Fastighetsavdelningen

Ida Andersson
Planarkitekt