



Lokaliseringsutredning

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

Inledning

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) samt i granskningsförslag till ny översiktsplan för att rymma industri- och verksamhetsutveckling i större skala. Områdets läge i direkt anslutning till transporthamn av riksintresse, goda vägförbindelser och relativt stor avståndsbuffert mot sammanhängande bostadsbebyggelse, bedöms utgöra särskilt gynnsamma förutsättningar för avsedd utveckling.

Planförslaget rymmer cirka 56 hektar ny kvartersmark för industri, verksamheter, tekniska anläggningar, kontor samt en mindre andel handel. Inom planområdet finns ca 9 hektar jordbruksmark (åkermark och betesmark).

Jordbruksmark i planeringen

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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmark omfattar odlad jord, men även kultiverad ängs- eller betesmark som betats, röjts eller slagits. Med uttrycket "brukningsvärd jordbruksmark" menas mark som är lämpad för jordbruksproduktion. All jordbruksmark betraktas som brukningsvärd, om inte motsatsen påvisas i särskild prövning. Även i fall där jordbruksmark tagits ur produktion bedöms marken vara brukningsvärd och det gäller även om marken i nuläget inte behövs för livsmedelsproduktion. Förutom att jordbruksmarken har höga värden för livsmedelsproduktionen, är den även av vikt för en levande landsbygd, natur- och kulturmiljövärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Syfte med lokaliseringsutredningen

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark, har en lokaliseringsutredning tagits fram. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda och utvärdera andra alternativa platser samt utreda om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarken är av nationell betydelse vilket innebär att kommunen behöver ta hänsyn till behovet av jordbruksmark även utanför kommunens egna gränser. Jordbruksmark är en begränsad resurs som med hänsyn till klimatförändringar, befolkningstillväxt och urbanisering måste ses i ett mycket långt tidsperspektiv.

Förutsättningar och utgångspunkter

Jordbruksmark inom planområdet

Inom planområdet finns ca 9 hektar jordbruksmark (fördelat på betesmark och åkermark), enligt årslager blockdata 2023 från Jordbruksverket. Lagret med blockdata från Jordbruksverket är dock inte uppdaterat då mark har exploaterats enligt gällande detaljplan 1419-P66 (laga kraft 2010-04-22). Marken som är planlagd för industri klassas inte längre som jordbruksmark.

Betesmarken i de centrala delarna av planområdet är olika stadier av att växa igen. Viss del av åkermarken ligger i lågpunkter där vatten blir stående efter skyfall.



Karta över jordbruksmark inom planområdet, (Årslager blockdata 2023, Jordbruksverket)

Översiktsplan

Översiktsplan 2013

Enligt Översiktsplan (2013) framgår att det finns tre områden utpekade för verksamheter i Tjörns kommun: Svanvik, Vallhamn och Rönnäng.

"Utvecklingsområden för extern hamn och industriverksamhet i Vallhamn och Svanvik innebär att redan störda områden utökas. Det ger totalt sett mindre påverkan att samla ihop verksamheter på en mindre plats än att sprida ut dem. Utbyggnaden innebär ett visst ianspråktagande av jordbruksmark vilket är negativt ur naturresurssynpunkt."

Angående bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark finns det i översiktsplanen inriktning om *"för att behålla god jordbruksmark för odling, bör den värdefulla åkermarken inte bebyggas av enskilda byggnader. I tätorterna kan det ibland vara aktuellt att bygga på jordbruksmark. Här måste en avvägning mellan tätortsutveckling och att bygga på jordbruksmark göras.... utanför tätorterna, men inom det område som i den lokala strukturbilden kategoriseras som "utveckling för långsiktig tätortsutveckling", ligger industriområdena Svanvik samt Vallhamn. Dessa områden ses som mycket viktiga att utveckla, för att skapa arbetsplatser inom kommunen."*

Ny översiktsplan

Granskningsförslag till ny översiktsplan (2024) anger "Utbyggnadsområde för industri" för planområdet.

Granskningsförslaget beskriver även att *"Viss jordbruksmark kan komma att tas i anspråk för ny bebyggelse inom och i anslutning till serviceorterna samt för verksamheter och industri vid Vallhamn och Svanvik... Det bedöms vidare vara ett väsentligt samhällsintresse att komplettera kommunens och regionens näringsliv med utrymme för fler verksamheter i närheten av Vallhamns hamn och industriområde. Flertalet av utbyggnadsområdena för verksamheter och industri berör jordbruksmark. Om möjligt ska de delar av områdena som inte berör jordbruksmark tas i anspråk först. För att erhålla bra strukturer och en effektiv markanvändning kan det dock visa sig vara orimligt."*

Riksintresse kommunikationer

Hamnen i Vallhamn utgör riksintresse för sjöfart. Väg 169 fram till Vallhamn utgör riksintresse för kommunikationer eftersom vägen ansluter till hamnen.

Detaljplaner

Jordbruksmarken i norra delen av planområdet (1 i kartan nedan) är planlagd för *industri och park eller plantering* i gällande detaljplan 1419-P84/1 (laga kraft 1984-11-12).

Jordbruksmarken i östra delen av planområdet (2) (Habborsby 2:89, 2:90, 2:91 och del av Vallhamn 3:4) är i gällande detaljplan 1419-P66 (laga kraft 2010-04-22) planlagd för *J1 - Industri icke-störande verksamhet samt kontorsverksamhet*. Totalt omfattar 3,8 hektar jordbruksmark som ännu inte är exploaterad, men planlagd för kvartersmark.

Del av jordbruksmarken i sydvästra delen av planområdet (3) är sedan tidigare planlagd för *skyddsområde* i detaljplan 1419-P84/2 (laga kraft 1984-10-22). Omfattar cirka 2 hektar.



Jordbruksmark som omfattas av detaljplaner sedan tidigare.

Avgränsning och Urval

Avgränsning

Utveckling av kommunens näringsliv genom tillskapande av mark för industri och verksamheter bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Ett utökat näringsliv ger fler möjligheten att bo och arbeta inom kommunen. Eftersom intresset är att lokalisera arbetsplatser nära bostäder är lokaliseringsstudien avgränsad till lokaliseringar inom kommunen.

Urval

Inom sökradien (Tjörns kommun) tillämpas följande urvalskriterier för att identifiera alternativa lokaliseringar:

- Ytanspråk (tillräckligt stora ytor för industri och skrymmande verksamheter)
- Tillräckligt avstånd till bostäder (med hänsyn till hälsa, risk och säkerhet samt omgivningspåverkan) (se bilaga 1)
- Ej skyddade områden (se bilaga 2)
- Närhet till infrastruktur av god standard
- Kommunal mark, alternativt privatägd där ägaren vill upplåta marken till verksamheter
- Närhet till befintlig (verksamhet)bebyggelse

Avgränsnings- och urvalsprocessen har resulterat i två möjliga alternativa lokaliseringar för föreslagen exploatering. De två alternativa lokaliseringarna är Svanvik och Stansvik, som dessutom är utpekade för verksamhetsområde i gällande översiktsplan, samt förslag till ny översiktsplan.



Karta över möjliga lokaliseringar. 1. Svanvik, 2. Vallhamn, 3. Stansvik.

Utvärdering av alternativa lokaliseringar

Svanvik

Svanvik ligger inom relativt nära avstånd från hamnen i Vallhamn. I översiktsplanen är dock Svanvik utpekad som lämplig plats för mindre störande verksamheter medan Vallhamn utgör en lämpligare plats för industriverksamhet då området ligger längre från bostäder och påverkar färre närboende. Utbyggnadsområdet i Svanvik utgörs enbart av jordbruksmark, medan Vallhamn berör mindre delar av jordbruksmark.

Stansvik

Stansvik är i stor utsträckning redan exploaterat och de ytor som planeras i Vallhamn finns inte att tillgå i Stansvik. Utvecklingsområdet som är utpekad i översiktsplanen ligger nära befintliga bostäder och lämpar sig därför bättre för icke-störande verksamheter. I Stansvik finns hamnverksamhet men storleken och omfattningen är betydligt mindre än hamnen av riksintresse i Vallhamn.

Utvärdering av planområdet

Inom kommunen finns det många allmänna intressen och vid all samhällsplanering måste en avvägning mellan de olika intressena utföras. I översiktsplanen har en avvägning mellan olika allmänna intressen genomförts. Kommunen utgörs av stora ytor av mark som inte är lämplig att ta i anspråk utifrån platsens förutsättningar och värden (se bilaga 2). Bedömningen i gällande och förslag till ny översiktsplan är att Vallhamn utgör en av tre lämpliga platser för verksamheter. Inom de andra två lokaliseringarna, Svanvik och Stansvik, finns det inte stora ytor kvar att exploatera. Svanvik utgörs dessutom enbart av jordbruksmark. Bedömningen är därför att

Vallhamn som består av mindre sammanhängande ytor av jordbruksmark är lämpligare att ta i anspråk innan Svanvik.

Det finns ett stort behov av industri- och verksamhetsmark inom kommunen. För att tillgodose det väsentliga samhällsintresset att lokalisera arbetsplatser så att fler kan arbeta och bo inom kommunen, utgör Vallhamn en lämplig lokalisering för utvecklingen av kommunens och därmed regionens näringsliv. Planförslaget innebär en lämplig lokalisering i anslutning till kommunikationer av riksintresse (hamnen och Väg 169). Inom kommunen finns det få lämpliga verksamhetsytor, som dessutom ska ligga på tillräckligt avstånd från bostäder (se bilaga 1). Genom att utveckla ett redan befintligt industri- och verksamhetsområde minimeras antalet som blir påverkade av planförslaget.

Eftersom planområdet varit utpekad i översiktsplanen sedan lång tid tillbaka (ÖP 1990, ÖP 2003, ÖP 2013) har markköp genomförts och kommunen har rådighet över stora delar av marken inom planområdet. Majoriteten av jordbruksmarken inom planområdet är sedan tidigare planlagd för industri.

Vidare utgörs planområdet inte av något skyddat område och inventeringar visar att naturmiljön inom planområdet hyser triviala värden och att en exploatering inte skulle medföra en påtaglig negativ påverkan på naturvärden.

Utifrån urvalskriterierna bedöms Vallhamn vara det enda lokaliseringen för utveckling av industri- och verksamheter av större skala inom Tjörns kommun. Jordbruksmarken som påverkas av exploateringen är tidigare betesmark som i stor utsträckning är vattensjuk. Livsmedelsproduktion bedöms kunna genomföras tillfredsställande inom Tjörns kommun på annan plats. Jordbruksmarken inom planområdet bedöms lämpa sig bättre som industrimark sett ut allmänhetens intressen, varför förlusten viktas lägre i förhållande till vinsten som ny mark för industri, verksamheter och kontor ger.

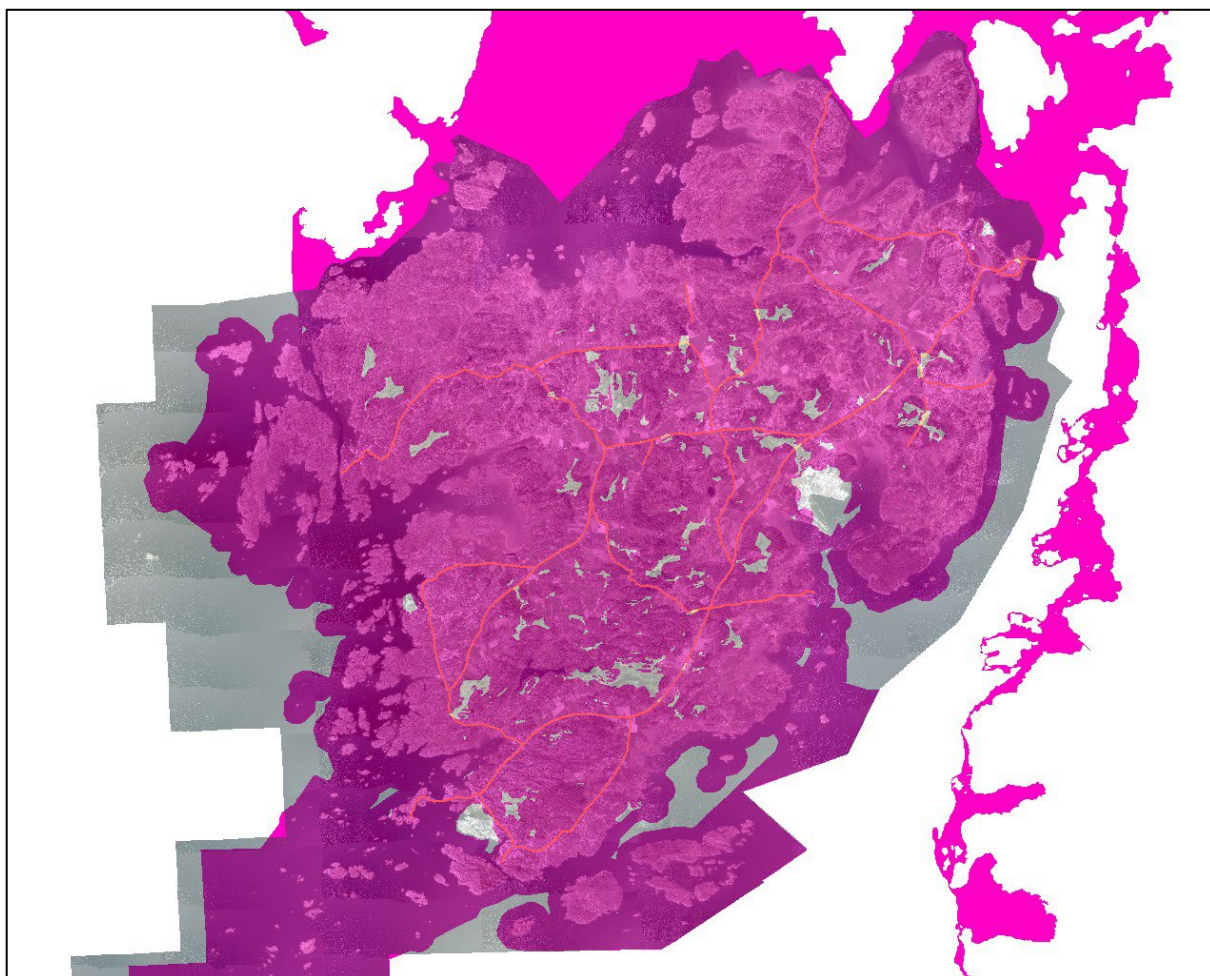
Samlad bedömning

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.

Bilaga 1

Karta som visar 200 meter buffert runt bostäder inom Tjörns kommun.



Bilaga 2

Karta över skyddade områden.

