



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Svanvik 1:26 m.fl.

Lagakrafthandling

Upprättad 2024-06-13

Tjörns Kommun, Västra Götalands Län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planhandlingar	3
----------------------	---

Övriga handlingar	3
-------------------------	---

Sammanfattning	4
----------------------	---

1. INLEDNING	5
--------------------	---

Planens syfte och huvuddrag
Plandata

2. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
--------------------------	---

Pågående markanvändning
Natur, kultur och rekreation
Riksintressen och områdes-/
bebyggelseskydd
Stads- och landskapsbild
Offentlig och kommersiell
service
Gator och trafik
Geotekniska förhållanden
Geohydrologiska förhållande
Teknisk försörjning

3. PLANFÖRSLAG	17
----------------------	----

Bebyggelse
Grönstruktur
Exploatering inom jordbruksmark -
lokaliseringsalternativ
Gator och trafik
Teknisk försörjning
Energi
Geotekniska förhållanden
Dagvattenhantering
Hälsa och säkerhet

4. KONSEKVENSER	28
-----------------------	----

Undersökning om betydande
miljöpåverkan
Miljökonsekvenser
Miljökvalitetsnormer
Konsekvenser riksintresse
kommunikation
Konsekvenser för närboende
Kulturrehistorisk värdefull miljö
Sociala konsekvenser

5. PLANBESTÄMMELSER	30
---------------------------	----

Allmänna platser
Kvartersmark
Egenskapsbestämmelser för
allmänna platser
Egenskapsbestämmelser för
kvartersmark
Administrativa bestämmelser

6. GENOMFÖRANDE	31
-----------------------	----

Inledning
Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Tekniska frågor
Ekonomiska frågor

7. FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING	37
--	----

Inledning
Berörda fastigheter
Förslag på fastighetsbildning

8. MEDVERKANDE	39
----------------------	----

PLANHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-01-19

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Program för Svanvik, samrådshandling, 2017-10-11
- Naturvärdesinventering, del av Svanvik 1:26 m.fl., 2020-05-09
- Riskutredning Svanvik, Tjörn, Norconsult, 2020-11-23
- Trafikutredning Svanvik, Tjörn, Norconsult, 2021-04-07
- Dagvatten / Skyfall/ VA utredningen från Sweco 2021-04-21
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/Geo), Bohusgeo, 2021-07-07
- Projekterings-PM/Geoteknik, Svanvik 1:26 m.fl., Bohusgeo, 2021-07-07
- Miljöteknisk markundersökning, Jordnära Miljökonsult AB, 2021-10-01
- Svanvik, verksamhetsbullen, Akustikverkstan, 2021-10-15
- Kompletterande miljöteknisk undersökning av fyllnadsmassor. Del av Svanvik 1:26, 2022-03-22
- Del av Svanvik 1_26 mfl_Geoteknisk utredning släntstabilitet, Bohusgeo 2022-11-10
- Samrådsredogörelse 2023-02-14
- Fördjupad artinventering av groddjur vid Svanvik 1:26 2023-05-30

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är utökning av Svanviks befintliga verksamhetsområde för etablering av småskaliga och icke-störande verksamheter inom del av fastigheter Svanvik 1:26 och Västra Röd 4:4. Därutöver planläggs naturmark för att värna höga naturvärden inom området, inom dessa ryms även tekniska anläggningar för dagvattenhantering.



Bild 1. Planområdets läge inom Tjörns kommun



Detaljplaneprocessen



Bild 2. Planområdet omfattar fastigheterna Västra Röd 4:4 och Svanvik 1:26. Gul markering visar planområdet och röd markering visar befintligt verksamhetsområde. Underlag från Lantmäteriet.

1. INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintligt verksamhetsområde i Svanvik för småskalig och icke-störande verksamhet. Syftet är även att stärka den lokala arbetsmarknaden och bemöta den ökade efterfrågan på verksamhetslokaler i kommunen.

Plandata

Areal och Läge

Planområdet består av två separata delområden med en total areal på cirka 3,5 hektar (Se Bild 2). Det större delområdet omfattar del av fastigheten Västra Röd 4:4 och ligger direkt nordost om befintliga verksamhetsområdet. Mot väst och norr angränsar detta område till fastigheten Västra Röd 4:5 respektive Västra Röd 4:9. Det mindre delområdet omfattas av del av fastigheten Svanvik 1:26 och gränsar till befintliga verksamhetsområdet mot sydost

och till Rödgårdarnas väg mot nordväst. Detta område är cirka 0,7 hektar.

Översiktsplan

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

Tidigare ställningstaganden

Positivt planbesked lämnades med prioritet 1, 2011-08-31 (Dnr 2011/102). Efter ansökan prioriterades togs ett beslut om att göra ett planprogram. Planrådets omfattning och utformning har utretts i

programmet för Svanvik. År 2018-03-14 beslutade kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott att godkänna Programmet för Svanvik med tillhörande samrådsredogörelse som underlag för fortsatt detaljplanering inom området. Planläggning och utbyggnad av området föreslås i programmet ske etappvis där aktuell detaljplan är det första steget. Planförslaget tas fram med standardförfarande. I delar av planområdet gäller en detaljplan för Svanvik 1:28 m. fl. (1419-P96/1) från 1991 och en byggnadsplan från 1982. Föreliggande detaljplan kommer ersätta delar av dessa äldre planer.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Fastigheten Västra Röd 4:4 utgörs idag av åkermark men pekas i översiktsplanen ut som utvecklingsområde för verksamheter. Området Svanvik ingår i ett större område utpekat som naturvårdsområde men det befintliga industriområdet och aktuellt planområde är dock undantaget från detta. Svanvik 1:26 utgörs av ett fragment av äldre jordbruksmark.

Fastigheten Västra Röd 4:4 är obebyggd i de södra delarna som utgörs av åkermark. I norra delen ligger Egnahemsfabrikens byggnader. Marken omfattar enligt Jordbruksverkets databas ett stycke jordbruksmark.

Planområdets västra del (del av Svanvik 1:26) är obebyggd och är bevuxen med enstaka träd i öster. Detta område är i direkt anslutning till Svanvik verksamhetsområde mot söder och öster.

Omkringliggande områden utgörs av blandade markanvändningar. Marken öster om Västra Röd 4:4 utgörs av jordbruksmark. Mot söder ligger Svanviks befintliga verksamheter och industrilokaler. Detta område består av mindre till medelstor indutribesbyggelse. Mot norr och väster om detta område finns betesmark, gårdar och ett fåtal bostadshus. Väster om Svanvik 1:26 ligger ett skogsparti. Här finns också enstaka bostadshus längs med skogsbrynet.

Natur, kultur och rekreation

En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram i samband med aktuell detaljplan (Calluna, 2020-05-29). Utredningens avgränsning redovisas i bild 3. Enligt NVI:n finns det ingen skyddad natur enligt 7 kap miljöbalken inom planområdet.

Tre objekt har identifierats med klassning som naturvärdesobjekt (NVO), varav två objekt ligger helt eller delvis inom planområdet. Ett objekt är till största del beläget utanför planområdet. Naturvärdesobjekten beskrivs nedan.

NVO 1: Objektet ligger inom nordvästra delen av Svanvik 1:26 och utvärderas med högt naturvärde. Det består av tre gamla, grova ekar som är belägna längs med fastighetens östra gräns. Träden har ett stamomfång på över 1 meter i diameter. Detta objekt omfattar också andra yngre träd av hägg, ask, björk.

NVO 2: Objektet utvärderas med påtagligt naturvärde och utgörs av en liten vattensamling samt träd av arterna ek, ask och asp. Objektet ligger i området mellan Västra Röd 4:4 och Svanvik 1:26 utanför planområdet.

NVO 3: Objektet ligger i norra delen av Västra Röd 4:4 och omfattas av före detta betesmark med mycket berg i dagen och stenmurar. Här förekommer också ask och rönn. Objektet värderats vara av påtagligt naturvärde.

Generellt biotopskydd

Inom inventeringsområdet förekommer sju stenmurar (totalt 750 m) och ett dike (200 m) som är skyddade enligt det generella biotopskyddet. Biotoperna har preliminärt bedömts till naturvärdesklass 4 "Visst naturvärde". Delar av de generellt biotopskyddade objekten ligger inom Västra Röd 4:4, längs med dess västra och södra gräns. Dessa utgörs av ett dike och två stenmurar.

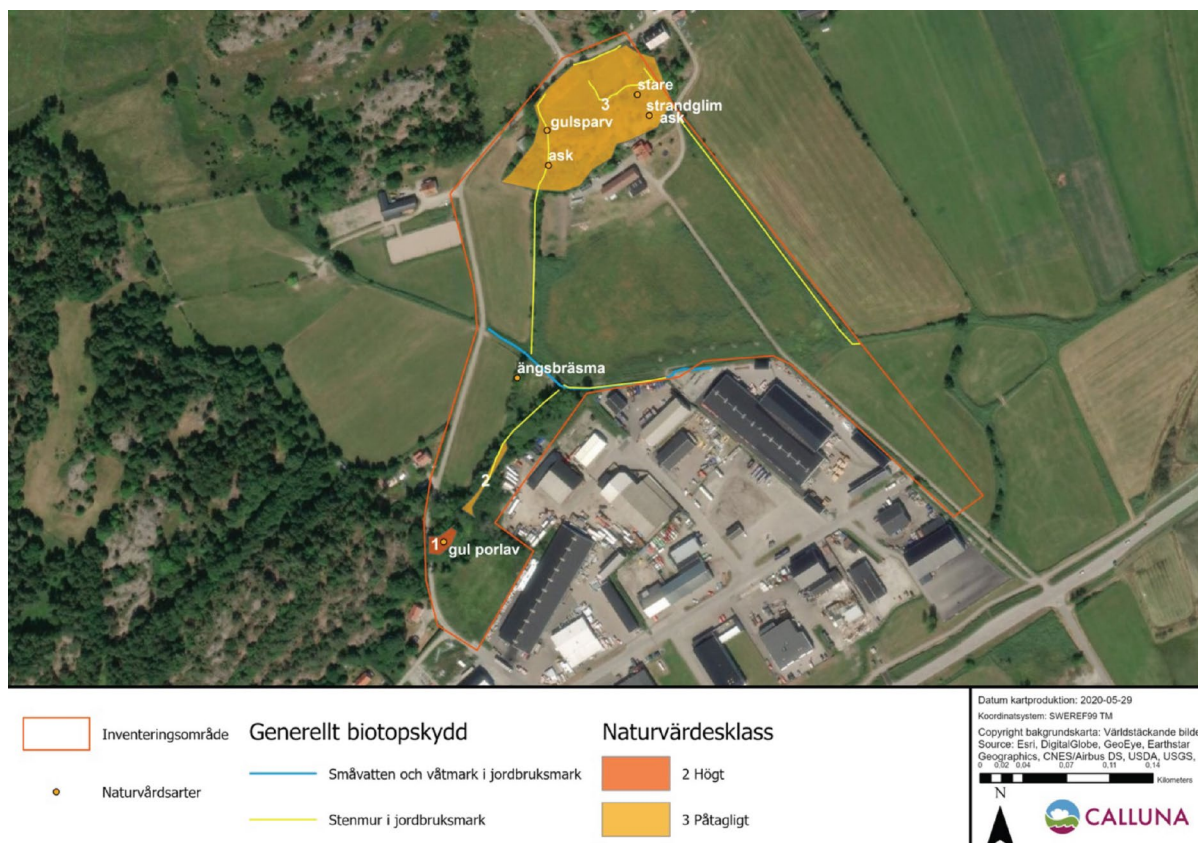


Bild 3. Identifierade naturvärdesobjekt och generella biotopskyddade objekt.

Naturvårdsarter

Vid naturinventering noterades 5 relevanta naturvårdsarter. I ArtDatabankens databaser återfanns ytterligare sex naturvårdsarter som skulle kunna uppehålla sig inom inventeringsområdet då miljöerna passar arterna. Totalt elva naturvårdsarter har därför registrerats. De arter som noterades vid inventeringen var stare, gulspurv, ängsbräsma, gul porlav och ask. Enligt Artdatabanken hade hornuggla, kärrsångare, sävsparv, tofsvipa, stallört och åkerrättika noterats i närområdet vilka har livsmiljöer inom inventeringsområdet. Gulspurv, stare, hornuggla, sävsparv och tofsvipa är skyddade enligt artskyddsförordningen och behöver därför tas hänsyn till. Dessa skyddade arter är framförallt knutna till den hävdpräglade marken i norr.

Det planeras inte någon exploatering i det norra området som pekats ut som skyddsvärt. Kommunen bedömer att föreslagen

exploatering inom planområdet utgör låg påverkan för fåglarna då planområdet är beläget så att avstånd bibehålls till t.ex. busk- och trädbryn i kombination med att omgivande terräng erbjuder öppna ej hårdgjorda ytor till stare och tofsvipa samt att ingen exploatering planeras i området.

Vid den utförda fördjupade artinventeringen för groddjur som har utförts hittades inga groddjur som kunde knytas till lekvattnet i området. Däremot kan vattenstråken inom området fungera som spridningslänkar i landskapet.

Kultur och rekreation

Planområdet används delvis för rekreation utomhus. Rödgårdarnas väg används av joggar, cyklister, hundpromenader, rytter etc. Inom fastigheten Västra Röd 4:4 sker även rekreation till Egnahemfabrikens verksamhet. Angränsande skogsmark används för rekreation såsom promenader och lek.

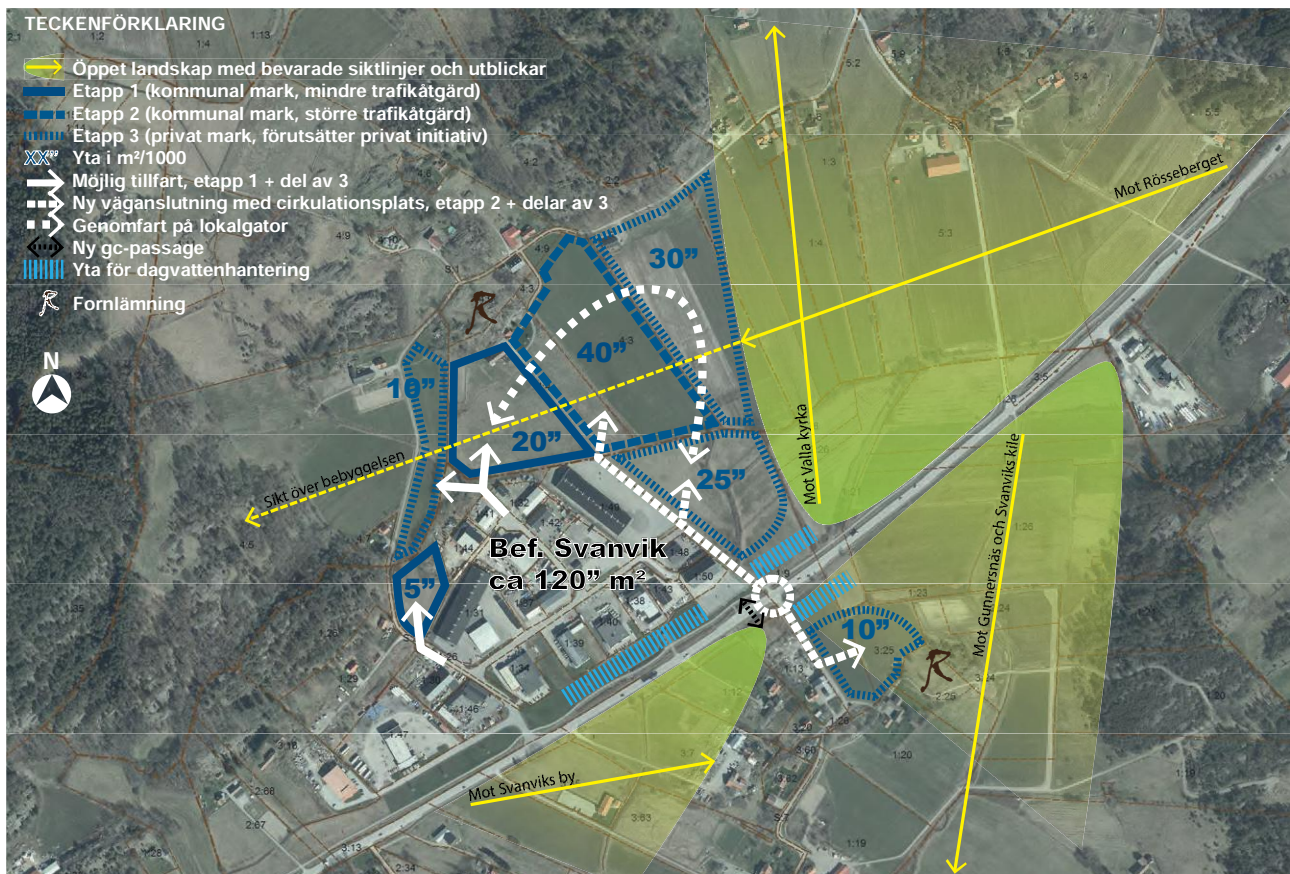


Bild 4. Programkarta för Svanviks industriområde ur Programmet för Svanvik godkänt av KMSU.

Intill väg 169 inom verksamhetsområdet finns en idrottshall. Angränsande till och delvis inom detaljplaneområdet finns en fornlämning (L1967:5365 Bytomt/gårdstomt).

Rikssintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Väg 169 som utgör riksintresse för kommunikation ligger 200-300 meter från planområdet.

Planen omfattas inte av något områdes-/bebyggelseskydd.

Stads- och landskapsbild

Bohuskustens sprickdalslandskap med brant avgränsade berg och sedimentsfyllda dalgångar är påtagligt i det storskaliga öppna landskapsrummet. Landskapsrummet avgränsas av berg i varierande höjder som stiger mer eller mindre brant och som i flera riktningar utgör blickfång och landmärken.

Svanviks industriområde har uppförts mitt i det öppna landskapsrummet, med enda förankring i landskapet genom sin orientering längs med väg 169. Den breda buffertzonen mot vägen gör dock denna förankring mindre tydlig. Sikten från den äldre bebyggelsen ut över det öppna landskapsrummet begränsas delvis av byggnaderna i Svanviks befintliga industriområde.

Svanviks befintliga industriområde innehåller samlad bebyggelse som är tillkommen under en tidsperiod under sent 1900-tal. Byggnaderna ger ett enhetligt intryck.

Bebyggelsen är tät, har industriell karaktär och är bitvis dominerande, på grund av stora mått och brokig material- och färgsättning. Delar av bebyggelsen har dock välavvägd färgsättning, som bidrar till att även mycket stora byggnadsvolymer framstår som diskreta och underordnade landskapet. Buffertzonen mot 169, som utgörs av plana gräsytor med små, glest placerade träd. Industriområdet tillmäts

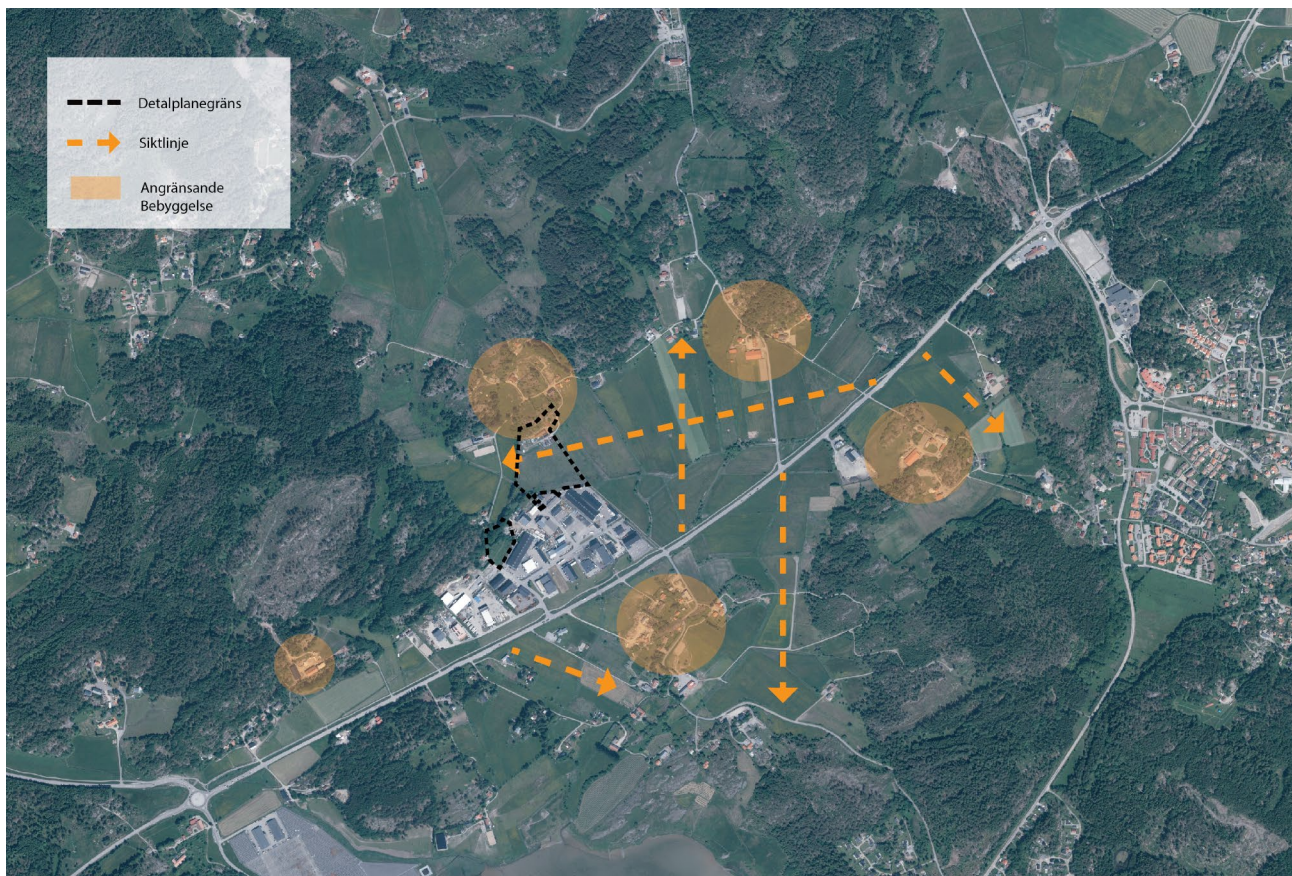


Bild 5. Siktlinjer och omgivande bebyggelse kring planområdet.

inga kulturhistoriska värden, men utgör ett representativt uttryck för efterkrigstidens förhållningssätt till kulturmiljövärden som historisk kontinuitet, avläsbarhet och platsens identitet.

Som konsekvens av successiv byggnation inom området Svanvik har det öppna landskapsrummet fragmentiserats. Mindre öppna områden återfinns på ömse sidor om industribebyggelsen och i anslutning till dalgångens periferi.

De mer lantbrukspräglade områdena kring Svanvik (se markering i bild 5) är relativt låga och av lantlig karaktär med inslag av verksamheter. En del av planområdet ligger i en av de längre siktlinjerna som går igenom det låglänta landskapet. Där riskerar en högre bebyggelse blockera sikten. Övriga siktlinjer i landskapet berörs inte av den planerade bebyggelsen (se analysen i bild 5).

Vyer och utblickar

Landskapet innehåller framträdande element som bidrar till områdets karaktär. Möjligheten till långa vyer, dels över de öppna betesvallarna dels bort mot de högre omkringliggande bergen i ytterkant av landskapsrummet är en kvalitet. Bergen omsluter området i alla vädersträck och skapar en tydlig riktning i landskapet. Analyserna i bild 7 och 8 redovisar hur den befintliga bebyggelsen på åtta meter förhåller sig till landskapet. 3D-vyn över landskapet visar upplevelsen av höjderna i landskapet.

Offentlig och kommersiell service

Inom verksamhetsområdet finns en drivmedelsstation, bilbesiktning, byggmarknad, idrottshall samt flera mindre företag inriktade mot bland annat transport- och byggverksamhet. Närmast till planområdet finns en livsmedelsbutik och drivmedelsstation

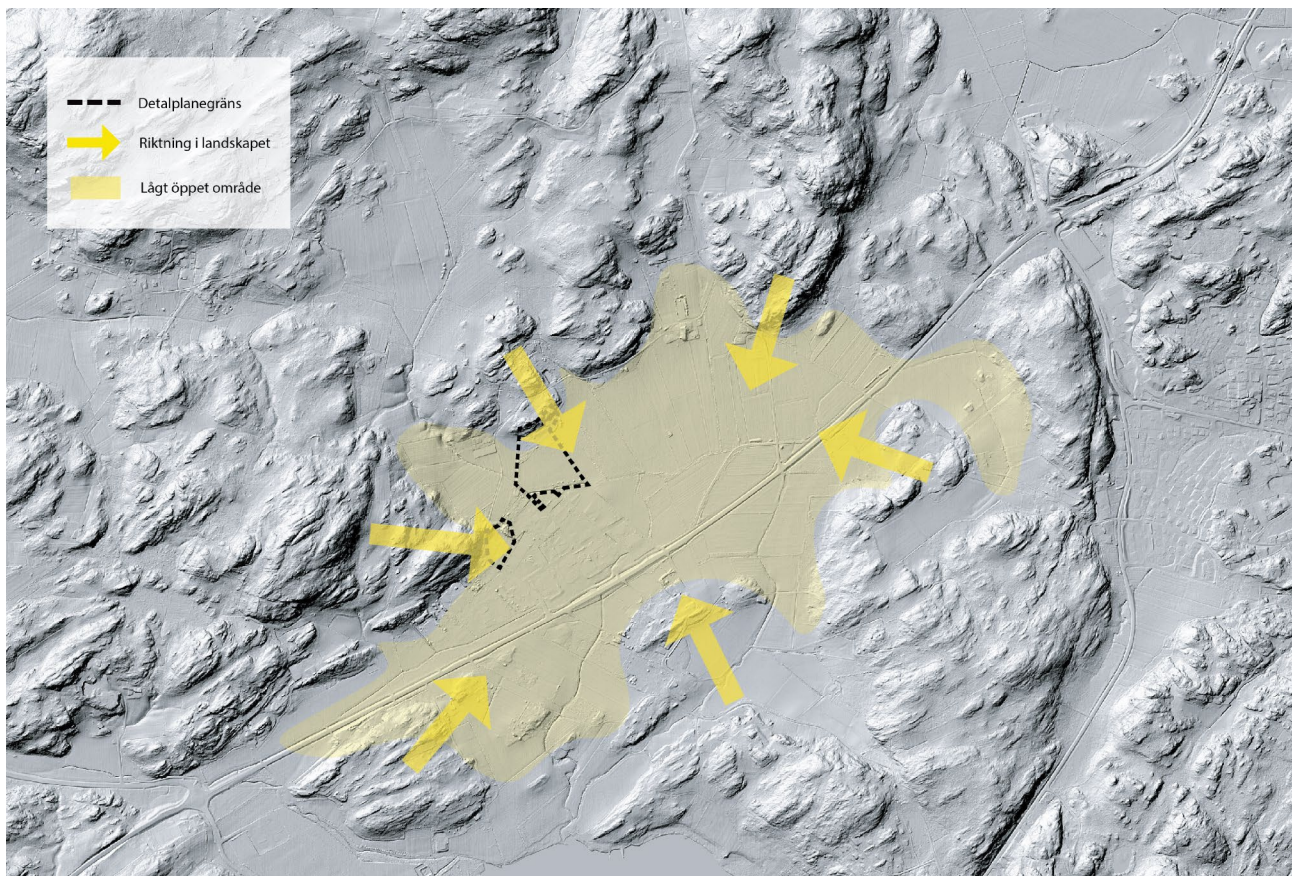


Bild 6. Landskapets riktningar och terrängskuggning som visar omgivande bergvallar.



Bild 7. Illustration av kringligande höjder i anslutning till planområdet.

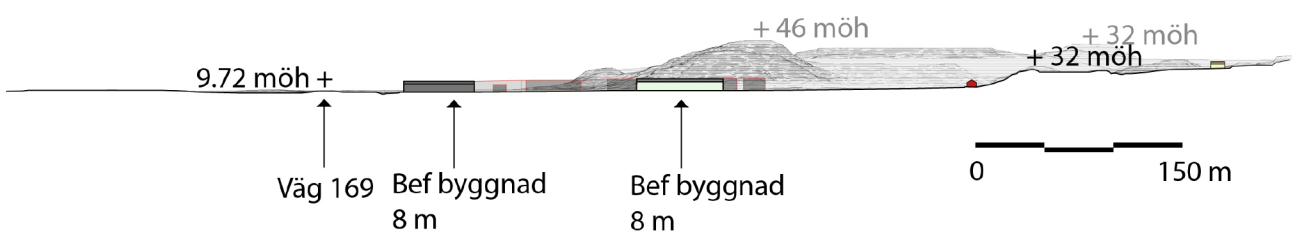


Bild 8. Befintliga höjder i genomskärning med bakomliggande byggnader i transparent grått.



Bild 9. Lokalgatan inom verksamhetsområdet övergår i grusväg. Till vänster syns en del av planområdet. Vy från norr (Norconsult, 2021-04-07).

vid korsningen väg 169/ Höviksnäsvägen, cirka två kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Svanviks verksamhetsområde ligger norr om väg 169 som är en mycket viktig länk i Tjörns vägnät. Vägen utgör ett av de lokala huvudstråken för transporter, och är av riksintresse för kommunikation/transporter till Vallhamn. Längs vägen ligger utöver Svanvik bland annat Höviksnäs och Vallhamn.

Området angörs via t-korsning till väg 169. Gatustrukturen inom det befintliga verksamhetsområdet utgörs av en huvudgata som löper parallellt med väg 169. Till denna gata ansluts även en återvändsgata från norr. Gatorna har en gatubredd mellan 7-9 meter.

Infartsvägen från väg 169 leder till en grusväg (Rödgårdarnas väg) som löper mot norr och är cirka 4.5 meter bred. Den möjliggör angöring till befintliga bostäder och gårdar

norr om planområdet, och till verksamheterna i området.

Mitt emot det befintliga verksamhetsområdet, söder om väg 169 finns ett område med bostadshus och mindre verksamheter av olika slag.

Nära infarten till Svanviks industriområde ansluter två vägar på sydöstra sidan av väg 169. Dels anslutning till handelsträdgården Tjörns trädgårdar dels en väg som fungerar som infart till BohusAssurans och går vidare åt sydost där den ansluter till andra mindre vägar i området vid busshållplatsen Svanvik Östergård.

Trafikmängder

På väg 169 mellan tätorten Höviksnäs och hamn- och verksamhetsområdet Vallhamn uppmätte Trafikverket trafikmängden år 2017 till 10 820 fordon per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik) varav 960 fordon var tung

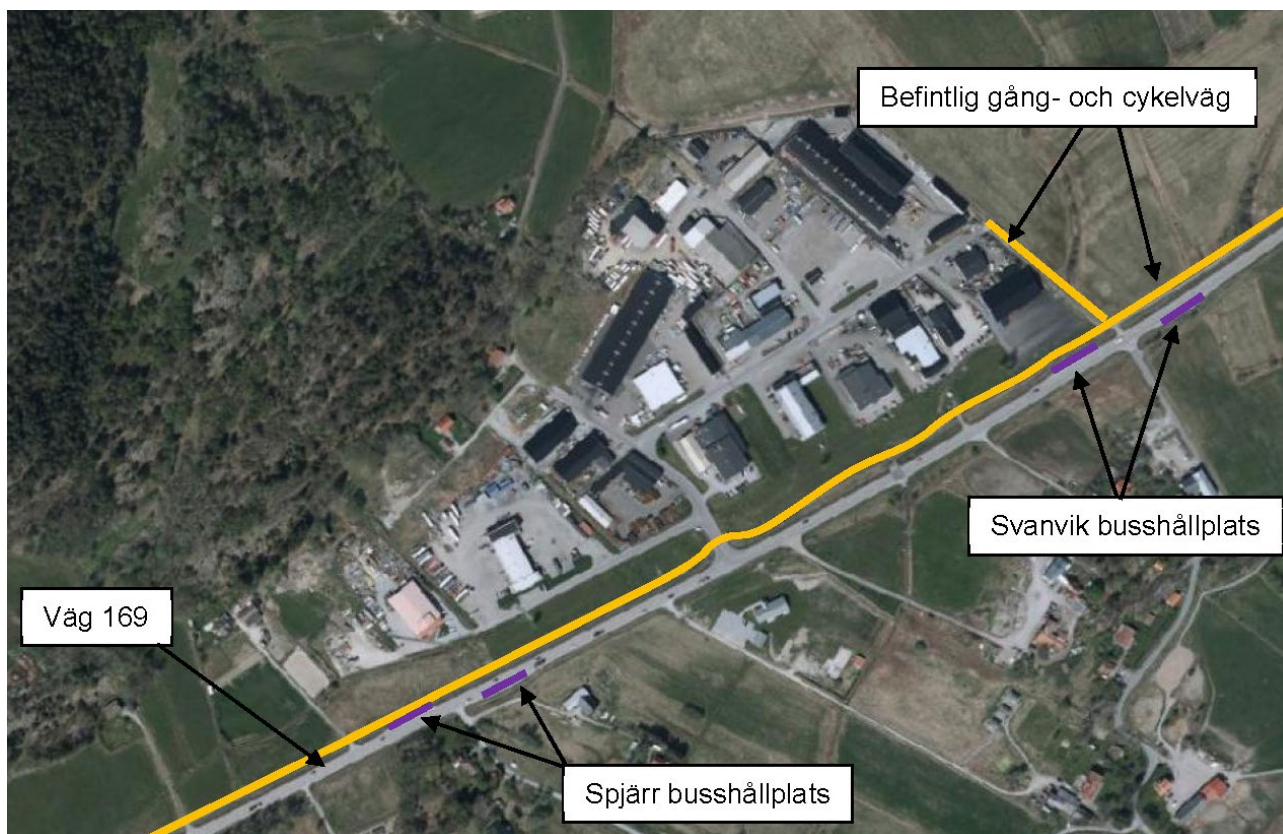


Bild 10. Gång- och cykelvägar samt busshållplatser i anslutning till Svanviks verksamhetsområde.

trafik (dvs ca 9% av den totala trafiken). Hastighetsgränsen på väg 169 är till större delen 80 km/h. Vid vissa korsningar är hastighetsgränsen 60 km/h.

En trafikmätning utfördes f.o.m. 15 april 2016 t.o.m. den 21 april 2016 på infartsvägen till Svanvik. Medelvardagsdygnstrafiken under denna vecka var 1 126 fordon varav 210 var tung trafik vilket motsvarar 19 % tung trafik. Medeldygnstrafiken under veckan var 934 fordon varav 157 var tung trafik vilket motsvarar 17 % tungt trafik. Mot denna bakgrund antas det att årsdygnstrafiken ÅDT år 2016 är cirka 1000 fordon per dygn med 17 % tung trafik på vägen, det vill säga att den motsvarar medeldygnstrafiken under den vecka som mätningen genomfördes (Norconsult, 2021-04-07).

Trafikolyckor

Ett uttag har gjorts i Strada, en nationell databas över inrapporterade trafikolyckor med personskador. Uttaget gäller olyckor

under tidsperioden 2010-01-01 till 2019-12-31 på väg 169 på sträckan förbi Svanvik. I direkt anslutning till infarten till Svanviks industriområde har det inträffat två trafikolyckor under den tiden. Dels en cykelolycka där en mopedist blivit påkörd och skadats allvarligt, dels en upphinnandeolycka. De trafikolyckor som inträffat på platsen tyder på att korsningen har vissa säkerhetsbrister.

Korsningen med väg 169

Verksamhetsområdet Svanvik ansluter idag mot väg 169 i en vanlig t-korsning utan refuger. Med nuvarande belastning, utformning och hastighetsbegränsning fungerar inte korsningen optimalt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vänstersvängande ut från Svanvik bedöms som en större trafikström med större framkomlighetsproblem än vänstersvängande in till området. Kommunen har för avsikt att genomföra en ÅVS (åtgärdsvalsstudie) tillsammans med Trafikverket i det fortsatta planeringsarbetet i

Svanvik. Läs vidare om trafikförslaget under avsnitt 3. Planförslag.

Cykel och gångtrafik

Längs med väg 169 går en gång- och cykelväg förbi verksamhetsområdet. Gång- och cykelvägen gör det bland annat möjligt att nå Myggenäs och Kållekärr med cykel eller till fots skilt från biltrafiken. Gång- och cykelvägen saknar belysning. Den korsar infarten till verksamhetsområdet utan att mellanlanda i en refug och har reglerats med väjningsplikt för cyklisterna med skylt och målning. Redan i dag är trafikmängderna så höga vid korsningen att trafikanter upplever problem att komma fram speciellt vid vänstersvängar. Det har skett trafikolyckor på platsen som kan kopplas till vänstersvägande fordon.

I den östra delen av verksamhetsområdet ansluter en gång- och cykelväg från verksamhetsområdet mot gång- och cykelvägen längs med väg 169 (Se bild 10). Gång- och cykelvägen i öster från Svanvik busshållplats in i området har mycket låg standard och går i praktiken inte att cykla på. Inom verksamhetsområdet saknas separata ytor för oskyddade trafikanter så gående och cyklister rör sig i blandtrafik.

Kollektivtrafik

I höjd med verksamhetsområdet längs med väg 169 finns två busshållplatser. Hållplats Svanvik öster om verksamhetsområdet och Spjärr väster om. Hållplatserna trafikeras av ett flertal linjer, bland annat Tjörn express som går mellan Rönnäng eller Skärhamn och Göteborg. Tjörn express går var 15:de minut i högrafik och resten av dagen med en buss var 30:de minut eller en buss i timmen. På helgen går Tjörn express en gång varannan timme. Övriga linjer är främst riktade mot skolelever med ett par turer på vardagar. Hållplatserna har fickor som gör det möjligt för bussen att köra av vägen för att stanna men hållplatserna saknar plattform för de som väntar på bussen. Hållplatserna på den södra sidan av vägen har väderskydd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram (Bohusgeo, 2021-03-18). Enligt undersökningen bedöms jordlagren under det ca 0,3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av siltig torrskorpelera och mäktigheten varierar i huvudsak mellan ca 1 och ca 1.5 m. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 35 och ca 40 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Lera finns till mellan ca 5 och ca 38 m djup under markytan. Leran är i regel siltig. Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan ca 55 och 90 %.

Geohydrologiska förhållande

Grundvatten- och portrycksnivån i leran respektive i friktionsjorden under leran har uppmätts i en punkt (3 spetsar/punkt) under perioden 2021-01-12- 2021-02-03. Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms kunna variera mellan markytan och ned till ca 1 m under markytan.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Bergsslänt bakom befintligt bostadshus i norra delen av planområdet har undersökts och inget underhållsbehov föreligger. Inga åtgärder för att stabilisera slänten behöver vidtas.

Teknisk försörjning

VA-ledningar

Svanvik 1:26 omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Tvärs igenom området går en ledning för vatten, vilken

försörjer industriområdet med vatten. Ledningen passerar genom både Svanvik 1:26 och Västra Röd 4:4. Ledningen ligger inom u-område i detaljplanen. Både Svanvik 1:26 och Västra Röd 4:4 belastas av olika avtalsservitut avseende vattenledning. Det går dock inte att lokalisera var ledningsområdena enligt servituten är inom fastigheterna. Med anledning av detta går det inte med säkerhet att fastställa att avtalsservituten avser vattenledningen inom u-området i detaljplanen.

Idag ägs båda fastigheterna av kommunen, och vattenledningen inom u-området är kommunen huvudman för. Därmed behövs ingen rättighet för vattenledningen i dagsläget. Vid eventuell försäljning av marken kan kommunen säkra vattenledningen genom att teckna servitutsavtal eller liknande med köparen av marken.

Till Västra Röd 4:4 finns inga anslutningspunkter i direkt närhet till planområdet. De närmaste anslutningspunkterna ligger cirka 50 meter söder om plangränsen. Här finns möjlig anslutning till både dricks-, spill- och dagvattenledningar. Till fastigheten Svanvik 1:26 finns ledningar för dricks-, spill- och dagvatten som går in mot mitten av området



Bild 11. Befintliga (blå) och planerad (röd) brandpost i området.

och som har två möjliga anslutningspunkter vardera. I och med att de anslutningarna ligger inom det som ska bli kvartersmark kommer dessa anslutningspunkter inte vara aktuella att använda. Däremot kan ledningarna eventuellt användas av fastighetsägaren.

Ledningarnas dimensioner och typer har redovisats i VA och dagvattenutredningen (Sweco 2021).

Inom planområdet kommer verksamhetsområde för VA att utvidgas för att inkludera Västra röd 4:4.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning av området föreslås ske med hjälp av konventionellt brandvattensystem med brandposter. Brandposter med sammanlagt flöde om ≥ 1200 liter/minut, och ett enskilt flöde om ≥ 600 liter/minut, ska finnas inom området. Brandposterna bör finnas inom 75 meter från uppställningsyta för räddningsfordon.

Inom tätbebyggelse är avståndet mellan brandposterna vanligtvis 150 m. För Svanvik 1:26 skall befintlig brandpost i det sydöstra hörnet av planområdet användas och för Västra Röd 4:4 planeras en ny brandpost placeras i mitten av planområdet. I bild 11 illustreras placeringen av befintliga brandposter med blå punktmarkering. Tillhörande 75-metersradie framgår av yttre blå cirkel. Planerad placering av ny brandpost i Västra Röd 4:4 illustreras med röd punktmarkering och dess tillhörande 75-metersradie framgår av yttre röd cirkel (bild 11). Placering av ny brandpost ska ske i samråd med räddningstjänsten. Släckvatten efter eventuell brand inom området kan komma att rinna med självfall och ansamlas i dagvattenanläggningarna. Det är därför viktigt att anläggningarna utformas med möjlighet till avstängning så att sanering kan ske utan att kontaminerat vatten läcker till omgivningen. Räddningstjänstens fordon ska kunna placeras ≤ 50 meter från alla utrymningsvägar i byggnader.

Dagvatten

Planområdets läge är fördelaktiga ur avrinningssynpunkt. Båda fastigheterna ligger inom mindre delavrinningsområden vilka till synes inte påverkas av dagvatten ifrån uppströms områden. Dagvatten från uppströms områden har istället naturliga rinnvägar runt de aktuella planområdena. Utmed södra gränsen av Västra Röd 4:4 går ett dike, se bild 12. Ungefär vid mitten av den södra planområdesgränsen rinner dagvattnet i första hand söderut via ett dike. Diket övergår i en kulvert som fortsätter i sydöstlig riktning genom industriområdet. När dagvattnet har passerat kulverten rinner det vidare i ytterligare ett dike. Därefter följer ännu en kulvert innan dagvattnet släpps i ett dike/bäck söder om industriområdet. Vid höga vattennivåer kan dagvatten vid mitten av södra planområdesgränsen av Västra Röd 4:4 även rinna vidare österut. Detta dike övergår sedan i en betongtrumma med uppmätt innerdimension 310 mm som går under grusvägen mot Egnahemsfabriken. Utmed sydöstra gränsen av Svanvik 1:26 finns ett dike, se bild 12. I diket finns två kupolsilsbrunnar med utlopp österut.

Det aktuella planområdet berörs inte av några markavvattningsföretag.

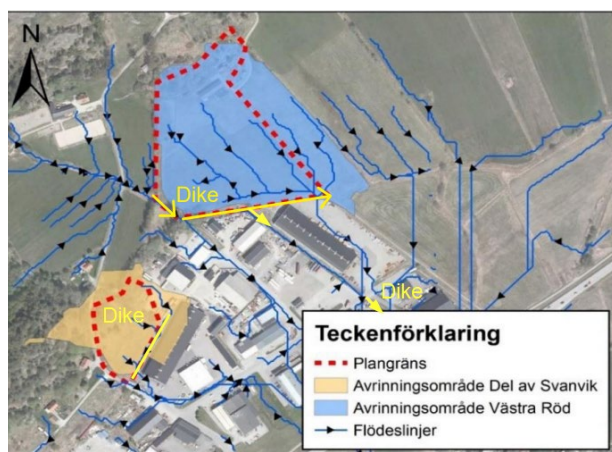


Bild 12. Avrinningsområden och ytliga flödesvägar inom och strax utanför aktuellt planområde (Sweco, 2021-04-21).

El, Tele och fiber

Närområdet är försörjt med infrastruktur idag.

Hälsa och säkerhet

Markförorening

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (Jordnära Miljökonsult, 2021). Syftet med undersökningen var att bedöma om det fanns föroreningar i marken inom berört område och ta reda på eventuella föroreningars sammansättning och koncentration i marken, samt riskerna förknippade med dessa.

Undersökningen var baserad på jordprovtagning i totalt sju provpunkter som var fördelade över området, ner till ca 1,4 m djup. Vid provtagningstillfället fanns inget vatten i diket varför provtagning av ytvatten inte kunde genomföras. I slutet av 2010-talet genomfördes en dikesrensning av sedimentet i diket och massorna som schaktades upp från diket ligger i högar längs med dikeskanten. Provtagning av dessa massor utfördes inom ramen för provtagning av jord.

Resultaten från analyserade jordprover inom fastigheterna visar på låga halter av metaller, PAH, olja samt övriga analyserade organiska ämnen. Generellt underskrider halterna Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och bakgrundshalter.

Då planförslaget medger verksamheter som klassas som en mindre känslig markanvändning (MKN) enligt Naturvårdsverket, erfordras inga saneringsåtgärder i samband med planen genomförande. Jordnära miljökonsult (2022-03-22) konstaterar i den kompletterande undersökningen av Svanvik 1:26 att inga ytterligare undersökningar krävs.

Ytvattnet i närliggande dike var inte möjligt att provta på grund av att diket var torrt vid provtagningstillfället. Risken för spridning av föroreningar från ytvattnet i diket till aktuellt undersökningsområde bedöms som mycket liten. Resultat från analys på de upplagda massorna från dikesrensningen visade dock på låga halter av föroreningar, under riktvärdet för KM. Några ytterligare undersökningar bedöms därför inte behövas avseende diket.

Block- och bergstabilitet

Det finns två ställen i nära anslutning till planområdet där berget går i dagen. I norra delen finns berg bakom befintlig byggnad. Berget är naturligt och ej påverkat av den befintliga byggnationen. Berget är fritt från block och har en flack lutning mot ladugården. I västra delen av Västra Röd 4:4 finns ett flackt mindre bergsparti. Så länge befintliga bergsslänter lämnas orörda bedöms berget vara stabilt. Några lösa block mm har inte noterats. Inga särskilda åtgärder bedöms behöva införas i detaljplanen gällande berg.

Markradon

Markradonhalten har ej uppmätts. Enligt geotekniska undersökningen kan marken klassas till lågradonmark med ledning av att jordlagren utgörs av lera med mäktighet större än 5 meter.

Risk för farliga ämnen och farligt gods

De risker som har identifierats för planområdet innefattar hantering av farliga ämnen vid verksamheter och transporter av farligt gods (Norconsult, 2020-11-23). För verksamheter finns ett antal föreskrifter, riktlinjer och handböcker som beaktas. För transporter av farligt gods föreskriver länsstyrelsen i Västra Götalands län att riskfrågor ska beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods.

Planområdet ligger längre bort än det av Länsstyrelsen angivna riskhanteringsavståndet på 150 meter från rekommenderad transportled för farligt gods (väg 169). För risker som rör transporter av farligt gods till verksamheter i Svanviks industriområde bedöms sannolikheten för olycka som mycket låg. Konsekvenser av en eventuell olycka bedöms vara små på grund av det stora avståndet till vägen. Sammantaget bedöms riskerna från transporter av farligt gods vara acceptabla utan krav på skyddsåtgärder.

Planområdet ligger längre från riskkällorna än vad riktlinjerna från Sprängämnesinspektionen, Boverket samt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap anger. Riskerna för planområdet på grund av verksamheter i Svanviks befintliga industriområdet bedöms därför vara acceptabla utan krav på skyddsåtgärder.

3. PLANFÖRSLAG



TECKENFÖRKLARING

	Befintlig bebyggelse		Naturmark
	Föreslagen ny bebyggelse		Vegetation
	Föreslagen nätstation		Tomtmark
	Föreslagen ny gata		Damm
	Föreslagen fastighetsgräns		Skyddsområde nätstation
			Fornlämningsområde

Bild 13. Illustrationsplan för området

Bebyggelse

Området föreslås bebyggas med lokaler för ej störande verksamhet, lager och dylikt.

Utnyttjandegraden motsvarar en byggnadsarea på 50% av fastighetsarean. Kommande byggnader får uppföras med en nockhöjd om högst 12 meter på kvartersmarken.

12 meter tillåts på Svanvik 1:26 och i de norra delarna av Västra Röd 4:4 som ligger närmare landskapets naturliga höjder. På den södra delen av Västra Röd 4:4 sätts nockhöjden till 8 meter för att bevara den öppna karaktären i landskapet och ansluta på ett naturligt sätt till befintlig bebyggelse. Största takvinkel är reglerad till 15 grader för hela området. Föreslagna nockhöjder gör det möjligt att anordna kontorslokaler i två respektive tre våningar inom kommande verksamhetsbyggnader.

Byggnadsarean och höjder på byggnader har reglerats med hänsyn till befintliga byggnader inom verksamhetsområdet Svanvik, gällande detaljplaner i direkt anslutning till det aktuella planområdet samt landskapets förutsättningar.

Det befintliga verksamhetsområdet söder om planområdet har enligt gällande detaljplaner 1419-P91/9 och 11.082-2231-81, en högsta tillåten byggnadshöjd på 8 m. Planen (1419-P96/1) som ligger sydväst om den aktuella planens södra del har en högsta byggnadshöjd på 17 m. Det aktuella planområdets läge i landskapet skiljer sig från läget mer i sydväst som idag medger en högre byggnadshöjd, där byggnaderna placeras i direkt anslutning till höjdryggen i landskapet och inte påverkar siktlinjerna negativt.

I bild 14 visas en sektion av planområdet som visar placeringen av den planerade bebyggelsen och sikten mot höjderna. Siktlinjerna mot åkermarken minskar något men den viktiga upplevelsen av en dalgång består. Utnyttjandegraden bedöms ha låg inverkan på siktlinjerna varför en byggnadsarea på 50% av fastighetsarean tillåts.

Service, offentlig och kommersiell

Planen medger inte någon mark för offentlig eller kommersiell service.

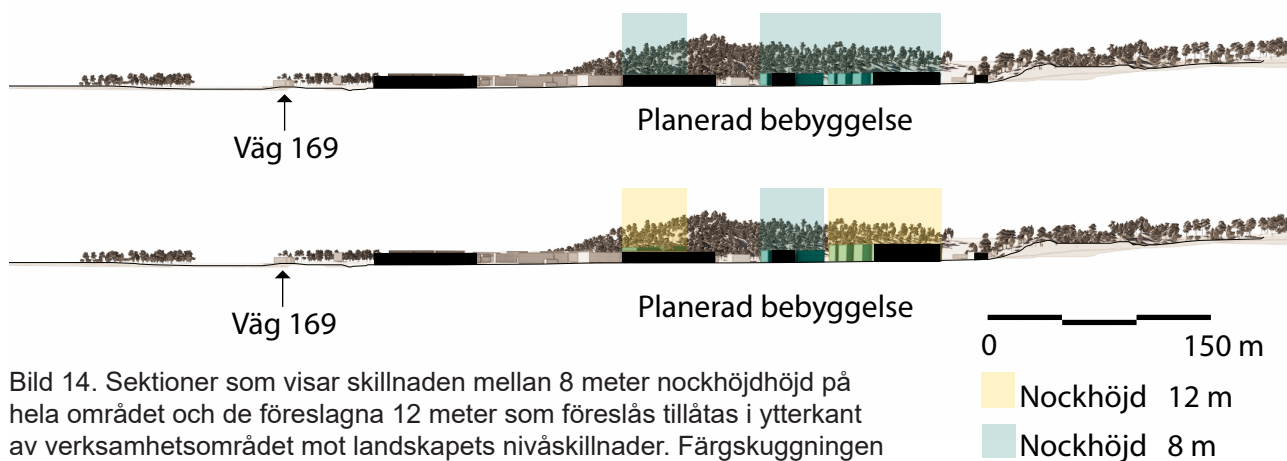


Bild 14. Sektioner som visar skillnaden mellan 8 meter nockhöjd på hela området och de föreslagna 12 meter som föreslås tillåtas i ytterkant av verksamhetsområdet mot landskapets nivåskillnader. Färgskuggningen visar placeringen av byggnaderna med olika höjd. Skillnaden mellan de lägre höjderna i den övre sektionen och de något högre i den nedre upplevs liten.



Bild 15. Sektion som visar den generella riktningen i landskapet som förstärks genom de tillåtna byggnadshöjderna på 12 meter i ytterkant. Ny bebyggelse i grönt.

Grönstruktur

Delar av planområdet planläggs som NATUR för att skydda de naturvärdesobjekt som har identifierats i naturinventeringen (NVI). Dessa inkluderar norra delen av Västra Röd 4:4 som utgörs av före detta betesmark samt ett mindre område inom östra delen Svanvik 1:26 som klassats med naturvärdesklass II, högt naturvärde i NVI:n. Även området kring ekarna i norra delen av Västra Röd 4:4 planläggs som NATUR. För att skapa ett skyddsavstånd till ekarna har SLUs ”Standard för skydd av träd vid byggnation” använts och en skyddszon på 15 m upprättas. 4,5 meter av denna zon är inom kvartersmark med beteckningen prickmark som säkerställer att inga byggnader kan uppföras i zonen och en ytterligare egenskapsbestämmelse som reglerar att skyddszonen inte får hårdgöras.

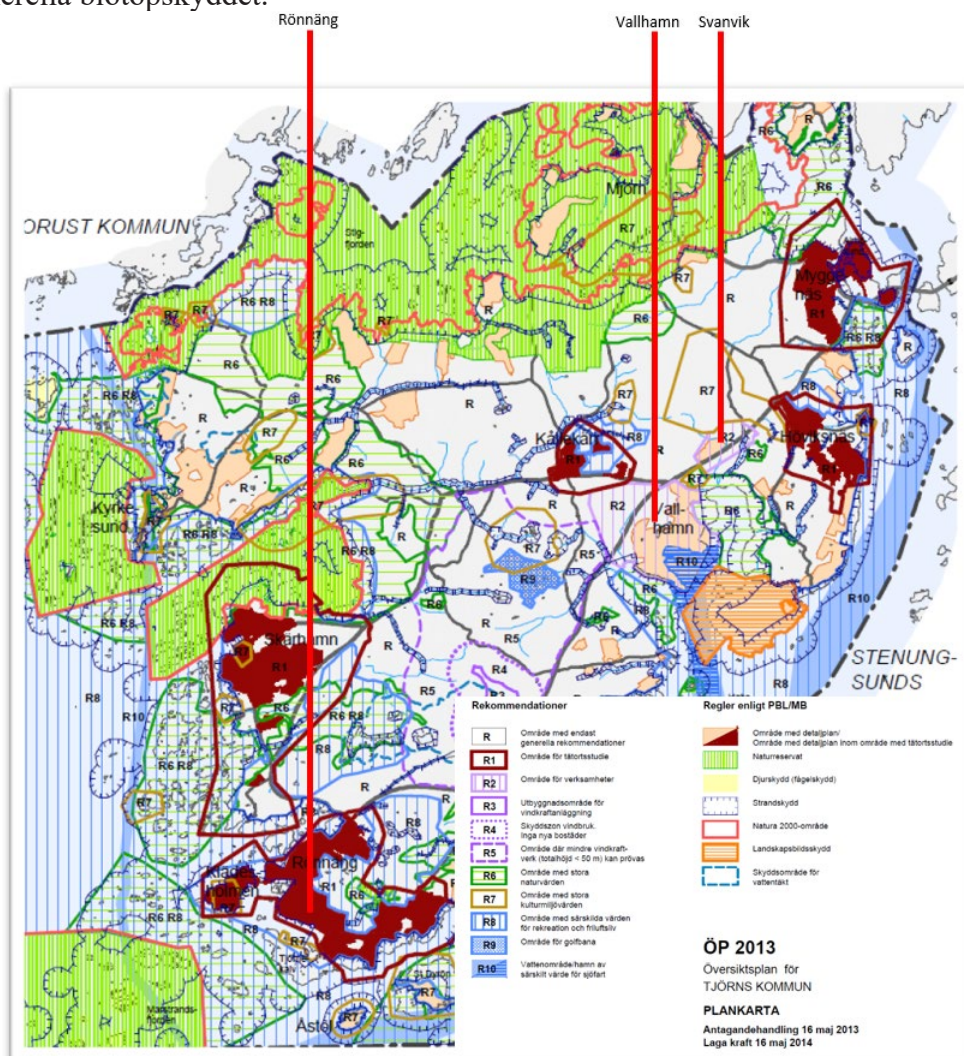
Inom planområdet finns stenmurar och ett dike som omfattas av det generella biotopskyddet.

Planens ambition är att i möjligaste mån bevara dessa objekt. Den stenmur som är belägen inom östra delen av Västra Röd 4:4 bevaras i plankartan genom bestämmelse. Diket planläggs dels inom kvartermark som dagvattenanläggning dels inom allmän platsmark NATUR. Inom kvartersmark får diket en bevarandebestämmelse. En mindre del av stenmuren och diket berörs av föreslagen gata som ansluter Västra Röd 4:4 till befintliga verksamhetsområdet. Diket föreslås kulverteras där det korsar gatan och den berörda delen av stenmuren föreslås flyttas till närliggande naturmark. Dispens om generellt biotopskydd avses sökas innan planens antagande.

Exploatering inom jordbruksmark - lokaliseringalternativ

Tjörns kommuns mål är att kunna erbjuda mark till verksamheter som önskar etablera

Bild 16.
Markanvändningskarta
Tjörns kommun (2014).



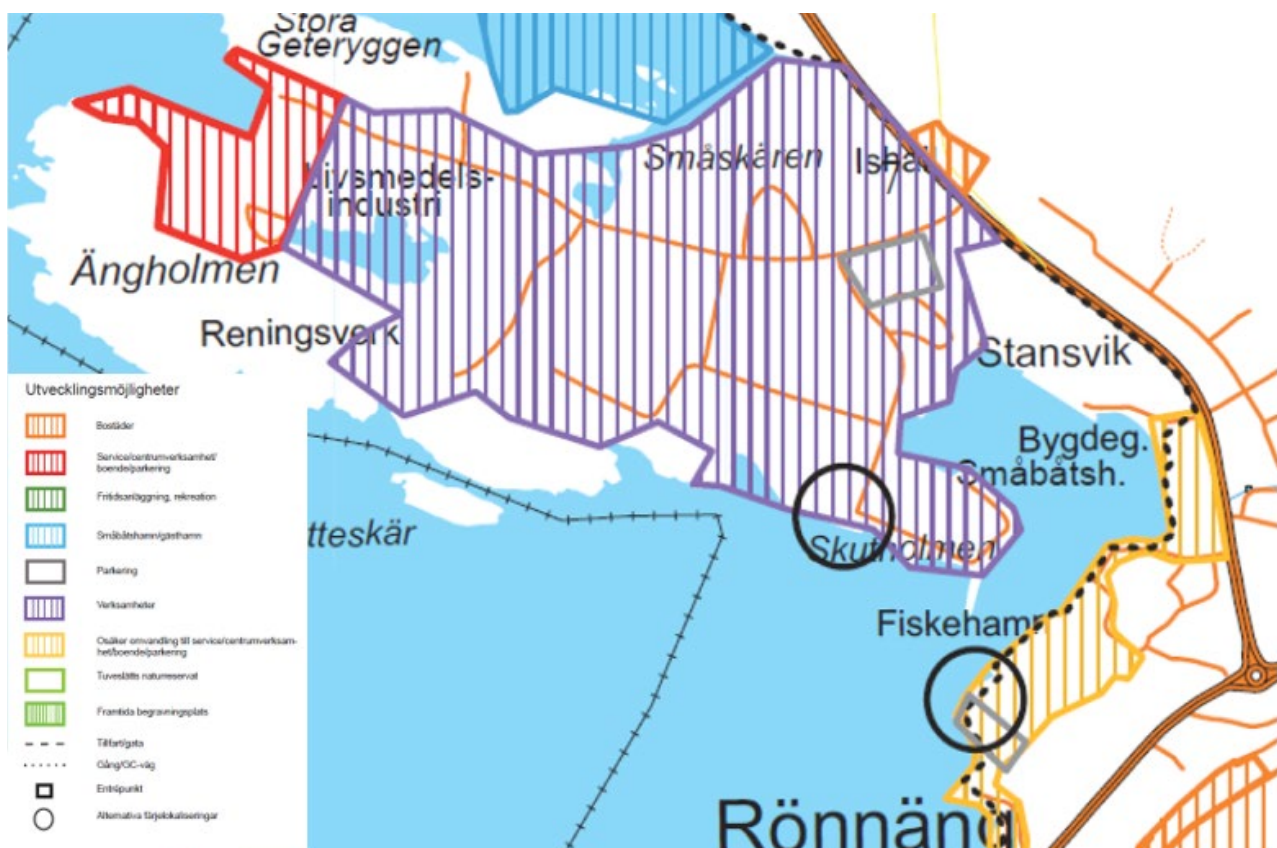


Bild 17. Tätortsstudie Rönneå, Bleket och Klädesholmen (2007).

sig inom kommunen och det råder idag brist på verksamhetsmark. Enligt Tjörns kommuns vision Möjligheternas ö hela året och för hela livet ska Tjörn år 2035 vara en åretruntlevande ö för livets alla faser. I Visionen anger kommunen ett mål för bostadsutbyggnadstakten som innebär en befolkningstillväxt för att nå cirka 20 000 invånare till år 2035. Det innebär att mark för verksamheter behöver tillskapas i syfte att möjliggöra fler arbetstillfällen inom kommunen. Kommunen planerar för expansion av samtliga befintliga verksamhetsområden Svanvik, Vallhamn och Rönneå (utpekade i Tjörns kommuns översiktsplan (2013). Exploatering för verksamheter har även stöd i gällande Näringslivsstrategi: ”Tjörns kommuns vision sätter en tydlig målbild för kommunen avseende befolkningstillväxt. Utifrån Tjörns kommuns specifika förutsättningar måste detta ske i samklang med stark tillväxt av den lokala arbetsmarknaden. Detta för att kommunen

skall fortsätta vara attraktiv som boendeplats med både social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.”

Med hänsyn till dessa ambitioner och behov anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att bebygga planområdet med verksamhetslokaler vara ett väsentligt samhällsintrasse som väger tyngre än att bevara den som jordbruksmark.

För att komma fram till bedömningen har tre utpekade platser för verksamheter studerats enligt Tjörns kommuns Översiktsplan (2013): Svanvik, Vallhamn och Rönneå.

Svanvik

Svanvik är utpekad utbyggnadsområde för verksamheter i ÖP 2013 och har föregåtts av ett program för Svanvik (2017). Svanvik ligger vid kollektivtrafik och infrastruktur invid väg 169 på östra sidan av Tjörn med kort avstånd

till väg 160, cirka 4,5 kilometer och utgör en naturlig utbyggnad av ett redan etablerat verksamhetsområde.

Markanvändning

Aktuell jordbruksmark är cirka 1,4 hektar och i direktanslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Det är problematiskt att hitta annan mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till infrastruktur och närhet till väg.

Om detaljplanen inte skulle byggas ut innebär det att marken fortsatt skulle vara jordbruksmark, men då den inte varit i produktion på länge och inte lämpar sig på grund av att det i området är sankt. Föreslagen exploatering bedöms enligt programmet för Svanvik etapp 1 lämplig att prövas. Enligt programmet för Svanvik har fler utbyggnadsalternativ både inom programområdet och på Tjörn studerats under arbetets gång, men valts bort till förmån för programförslaget, i avvägningen mellan olika allmänna intressen.

Bedömning Svanvik

Eftersom det befintliga industriområdet Svanvik är utpekad utbyggnadsområde för verksamheter i ÖP 2013 - och för att inte ta jungfrulig mark i anspråk – samt för att kunna dra nytta av redan gjorda investeringar i infrastruktur. Bedömningen görs att det är lämpligt att utöka det befintliga Svanviks industriområde med mark för verksamheter för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse i syfte att möjliggöra fler arbetstillfällen även om nackdelen är att jordbruksmark behöver tas i anspråk.

Anledningen till att ta jordbruksmark i anspråk i Svanvik för exploatering är särskilt det strategiska läget med möjligheter att ansluta till befintlig infrastruktur. Närheten till väg 160 och väg 169 motiverar en kostnadseffektiv exploatering med goda transportmöjligheter. Planområdet ligger med sin närhet till väg 169 och väg 160 bra till för logistikföretag, med många transporter både mot Stenungssund och vidare till Göteborg.

Vallhamn

Vallhamn är utpekad utbyggnadsområde för verksamheter i ÖP 2013. Vallhamn ligger alldeles vid kollektivtrafik och infrastruktur invid väg 169 på östra sidan av Tjörn och cirka 5 kilometer från väg 160.

Markanvändning

I Vallhamn finns befintliga verksamheter som till exempel fordonshamn, logistikföretag samt bergtäkt. En fördjupad översiktsplan för Vallhamn finns inte ännu, men området ska utredas för fortsatt utveckling, främst då av tyngre verksamheter som får vara mer störande.

Bedömning Vallhamn

Vallhamn har valts bort på grund av att det är mer lämpligt för tyngre verksamheter som får vara mer störande samt då det ligger i anslutning till utpekad vattenområde/hamn av särskilt värde för sjöfart.

Rönnäng

Rönnäng har långt avstånd till väg 160 i jämförelse med det aktuella planområdet i Svanvik, 1, 8 mil. Nackdelen med Rönnäng är att avståndet till väg 160 är långt i jämförelse med det aktuella planområdet i Svanvik.

Markanvändning

Ängholmen/Stansvik i Rönnäng är ett verksamhetsområde med befintliga verksamheter och hyser även stor utvecklingspotential som verksamhetsområde. Enligt Tätortsstudie Rönnäng, Bleket och Klädesholmen (2007-11-08) pekas området väster om Stansvik, Ängholmen, ut som lämpligt för "Verksamheter" med fokus på livsmedelshantering. Rönnäng är en strategisk plats för utveckling av maritima näringar och verksamhetsområdet Ängholmen/Stansvik kan komma att utvecklas i den riktningen. Verksamhet av olika slag kan vara lämplig eftersom det finns kajer på platsen. Ur ÖP-perspektiv är det viktigt att tillvarata kajerna och väga in områdets strategiska läge som

särskilt fördelaktigt för maritima näringar och varvsverksamhet.

Riksintresse för yrkesfisket

Rönnängs hamn är Riksintresse för yrkesfisket 5§. Tillämpning av hushållningsbestämmelserna i MB 3 kap. 5 § innebär att planeringen för användning av mark- och vattenområden ska säkerställa fiskesektorns tillgång till fångstområden i både havet och inlandsvatten. Det är också avgörande att planeringen säkerställer nödvändig infrastruktur av hamnar med service för fiskefartygen och som erbjuder lämpliga möjligheter för landning av fångsten. Utrymme längs kajen behöver beaktas med avseende på funktion.

Kommunikationer

Två platser i Rönnäng har pekats ut i färjelägesutredningen. Lämplig framtida markanvändning på dessa båda platser kan vara färjeläge eftersom Rönnäng varit aktuell i planeringen för framtidens behov av färjeläge enligt Övergripande studie av infrastruktur i Rönnängsområdet (aug 2012) och enligt beslut KF 2016-09-21. Placering av färjeläge i Rönnäng (Färjelägesutredning, C2C) § 151. Utrymme längs kajen behöver beaktas med avseende på funktion. Ur trafiksynvinkel behöver framtida plats för färjeläge beaktas. Ett färjeläge alstrar mycket trafik och ett omfattande parkeringsbehov varför angöring och ytor för parkering behöver vägas in på plats där färjeläge kan vara aktuellt.

Parkeringsfrågan är viktig att beakta dels för exploatering, dels sett till vilka konsekvenser exploateringen medför i ett större perspektiv i området runt Rönnäng på grund av parkering för resande med färja till öarna.

Bedömning Rönnäng

Rönnäng är utpekade utbyggnadsområde för verksamheter i ÖP 2013. Rönnäng har valts bort på grund av att det är utpekade för livsmedelsindustri, alternativa färjelokaliseringar och yrkesfisket samt

lämpligt för maritima näringar och varvsverksamhet.

Slutlig bedömning

Slutligen har en sammanvägning av de tre i ÖP 2013 utpekade verksamhetslokaliseringarna gjorts. Då både Rönnäng och Vallhamn har kajer och ligger i anslutning till yrkesfisket respektive med hamn av särskilt värde för sjöfart bedöms det som negativt att ta denna mark i anspråk för verksamheter med planbestämmelsen (Z). Verksamheterna som planeras i planområdet avser icke besöksintensiva verksamheter, huvudsaklig inriktning för utveckling av området bedöms bli mot ej störande och småskalig verksamhet, till exempel hantverk och lager med begränsad omgivningspåverkan.

Då Vallhamn har likartad närhet till väg 160 bedöms det att Svanvik har flest fördelar och är det bäst lämpade lokaliseringsområdet trots intrång på viss jordbruksmark. Det finns inte några andra platser bättre lämpade för behovet av att tillskapa mark i syfte att möjliggöra fler arbetstillfällen på Tjörn. Behovet kan inte tillgodoses sett till samhällsnyttiga aspekter genom att annan mark tas i anspråk på Tjörn.

Gator och trafik

Förslaget innebär en ny vägsträcka norrut, som ansluter mot befintlig grusväg direkt öster om Svanviks verksamhetsområde och att en väg väster ut rustas upp till en standard



Bild 18. Principskiss för utbyggnad av väg inom området

som motsvarar övriga vägar inom området. Området får också två nya vändplatser.

Föreslagen gatustruktur inom Västra Röd 4:4 utgörs av en gata i ost-västlig riktning. Gatan kommer att anslutas till befintlig industriverksamhet från söder, genom en förbindelse till befintlig vändplats inom norra delen av Svanviks industriområde (se bild 18). Mot öst ansluter gatan till den befintliga grusvägen för att möjliggöra angöring till Egnahemsfabriken i norr samt föreslagen dagvattendamm inom fastighetens södra del.

Svanvik 1:26 angörs direkt från infartsvägen från väg 169. I anslutning till fastigheten mot väster föreslås en vändplats.

Trafikmängden

I trafikutredningen (Norconsult, 2021) som genomfördes i samband med detaljplanen togs det fram en trafikprognos för väg 169 med prognosår 2040. Bedömning om hur mycket trafiken på vägen kan förväntas öka fram till år 2040 beror på hur mycket ytterligare verksamheterna i området kommer kunna bygga ut eller förvandlas till mer trafikintensiv verksamhet fram till dess. Utbyggnaden i detaljplanen motsvarar 5-15 % större verksamhetsområde än idag. Om trafikmängderna ökar med 10% från 2016 ger det att ÅDT på infartsvägen kan antas vara 1 100 fordon år 2040 och om man i stället antar

20% ökning ger det ÅDT 1 200 fordon år 2040.

På Tjörn kan enligt Trafikverket antas en årlig trafikökningen på 1,29 % för personbil och 1,64 % för tunga fordon. Om trafiken på väg 169 antas öka så fram till år 2040 blir trafikmängden 14 640 (ÅDT) varav 1 400 tung trafik vilket motsvarar 10%. Ett sommar dygn år 2040 kan trafikmängden förväntas vara 19 000 fordon.

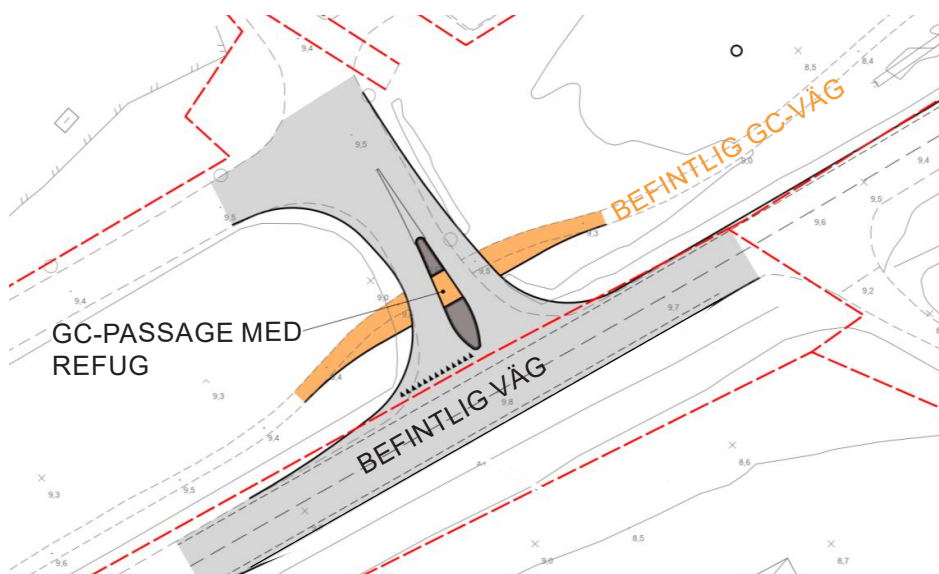
Korsning med väg 169

Det befintliga verksamhetsområdet utanför aktuellt planområde ansluter idag mot väg 169 i en vanlig t-korsning utan refuger.

För att förbättra framkomlighet och säkerhet vid korsningen behöver vägen omgestaltas. Utifrån framtaget trafik-PM bedömer Trafikverket, som är huvudman för vägen, att en ÅVS (åtgärdsvalsstudie) bör genomföras. I samband med den fortsatta utvecklingen av verksamhetsområdet kommer kommunen att driva en ÅVS utanför aktuellt planarbete tillsammans med Trafikverket för att identifiera möjliga åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet förbi Svanvik.

I väntan på genomförandet av dessa åtgärder föreslås att gång- och cykelpassagen i anslutningen till korsningen mellan Svanvik

Bild 19. Förslag på trafiksäkerhetslösningen med mittrefug vid gång- och cykelpassagen. (Norconsult 2021-04-07)



och väg 169 kompletteras med en refug som gör det möjligt att korsa ett körfält åt gången (se bild 19). Denna åtgärd ligger utanför aktellt planområde.

I och med att det akutella planförslaget kommer att innebära en ökning motsvarande 5-15% av trafiken som alstras av befintliga verksamhetsområdet bedömer kommunen denna mindre omfattande åtgärd vara godtagbart i samband med planens genomförande i väntan på en mer omfattande åtgärd för att öka trafiksäkerheten i området i stort.

Teknisk försörjning

Svanvik omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Verksamhetsområdet utvidgas för att inkludera hela planområdet inklusive Västra röd 4:4. Planområdet kommer att anslutas till befintliga ledningar som finns inom Svanvikområdet.

Energi

Nya byggnader ska uppföras enligt gällande byggregler, men strävan bör i varje enskilt projekt vara att tillämpa så hållbara och energieffektiva lösningar som möjligt.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen kan marken, med avseende till stabilitet, maximalt belastas med 20kPa vid en höjdskillnad av max 1 meter samt slänt 1:2. Om laster högre än 20kPa och/eller höjdskillnader större än 1 meter krävs ska stabiliteten kontrolleras. Inom östra delarna av Svanvik 1:26 får inte permanenta schakt utföras på nivåer lägre än +10.2 utan att släntstabiliteten kontrolleras.

Grundläggningsförutsättningarna bedöms vara goda. Mindre, enklare byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på mark, alternativt kompensationsgrundläggas. Större byggnader kan behöva grundläggas med pålar. Leran tål viss last, utan att sättningar uppkommer, ca 10kPa/m (10ton/m³) vilket motsvarar ca 0.5

meter uppfyllningar eller mindre byggnader där viss sättning kan tillåtas.

Dagvattenhantering

Erforderlig fördröjning av dagvatten beräknas utifrån principen att dagvattensituationen efter exploatering inte ska förändras jämfört med dagsläget (Sweco, 2021). Utifrån detta har tillåtet utflöde från respektive fastighet angetts till det flöde som i dagsläget naturligt sker från området vid vald regnhändelse. Fördröjningsbehovet uppgår till cirka 80 respektive 360 m³ för Del av Svanvik 1:26 och Västra Röd 4:4. Denna fördröjning anses kunna ske i dagvattendammar vilken ur dagvattensynpunkt är lämplig både för fördröjning och rening av dagvatten.

En föroreningsanalys har utförts som visar på en något försämrad dagvattensituation efter exploatering med avseende på föroreningar i dagvattnet. För det aktuella fallet har beräkningarna gjorts med hänsyn till mark av typen ”industrimark” vilken generellt kan antas ha höga halter av diverse föroreningsämnen i dagvattnet då ”industrimark” inte specificerar vilken typ av industri det gäller. För det aktuella fallet med verksamheter av icke störande typ kan halterna av föroreningar i dagvattnet antas vara något mindre än schablonvärdena och de beräkningar som utförts ska endast ses som en riktlinje för reningsbehovet.

Det bedöms i utredningen att exploateringen inte medför någon risk att påverka recipientens möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Ett helhetsgrepp behöver tas för Svanviks industriområde rörande dagvattenhantering och rening men det bedöms inte att de enskilda planområdena i denna utredning har någon negativ påverkan.

För hantering av dagvatten föreslås anläggning av dagvattendamm inom Västra Röd 4:4 samt Svanvik 26:1. Dagvattendammar föreslås i första hand anläggas i form av permanent vattenspegel. Om förhållandena inom respektive fastighet visar sig olämpliga

för en damm med permanent vattenyta så kan istället möjligheten till anläggning av en torr damm med samma föreslagna placering utredas. Föreslagen placering av dammarna sammanfaller med de naturliga lågpunkter som finns inom respektive fastighet. Vatten ansamlas naturligt i dessa områden.

Med risk för inträngning av grundvatten bör dammarna utformas med tätskikt. Med hänsyn till släckvatten ska dammarna ha möjligheten till avstängning så att sanering kan ske utan att kontaminerat vatten läcker till omgivningen.

Utöver dagvattendamm föreslås svackdiken utmed vägarna inom planområdet. Svackdiken kan både fördröja dagvatten och till viss del också rena det beroende på utformning av svackdiken. För båda fastigheterna rekommenderas i dagvattenutredningen att oljeavskiljare installeras inom fastigheten som komplement till anläggning för fördröjning och rening av dagvatten. Detta då det generellt

inom industriområden finns en viss risk för tillfälliga utsläpp av olja. Dock får inte utsläpp av farliga ämnen tillföra avloppet lösningsmedel, avfettningsmedel, färger, olja mm. Redan i dagsläget sker utsläpp från Svanviks industriområde av orenat dagvatten med bland annat olja.

Hälsa och säkerhet

Enligt nuvarande mätning bedöms inga byggnadstekniska åtgärder erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning eller transporter med farligt gods.

Buller

En utredning med avseende på verksamhetsbuller har tagits fram i samband med detaljplanen (Akustikverkstan, 2021-09-27).

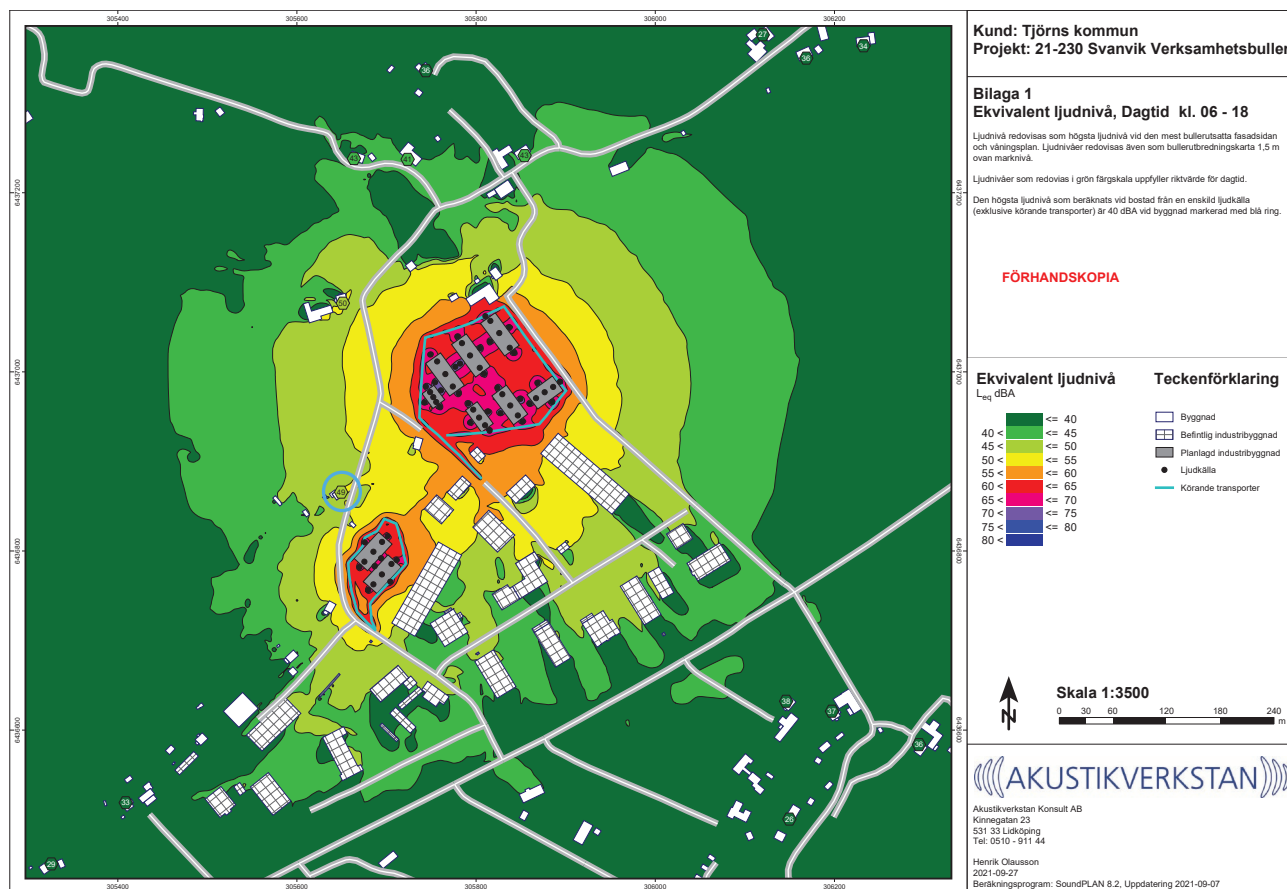


Bild 20. Ljdnivå redovisas som högsta ljudnivå vid den mest bullerutsatta fasadsidan och våningsplan. Ljdnivåer redovisas även som bullerutbredningskarta 1,5 m ovan marknivå. Ljdnivåer som redovisas i grön färgskala uppfyller riktvärde för dagtid.

Beräkningarna och resultatanalys utgår från att de nyetablerade verksamheterna tillsammans skall uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden gällande buller från industrier och verksamheter. Den typ av verksamheter som ska etableras är av typ ”Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan”.

Tabell 1 visar Naturvårdsverkets riktvärden för högsta ekvivalentnivåer (Leq) i dBA från industri/verksamhet till bostäder, förskolor och vårdlokaler.

Tidsperiod	Riktvärden högsta ekvivalenta ljudnivå L_{eq} dBA
Dag 06-18	50
Kväll 18-22 samt lör-, sön- och helgdag 06-18	45
Natt 22-06	40

Tabell 1. Naturvårdsverkets riktvärden för högsta ekvivalentnivåer (Leq) i dBA från industri/verksamhet till bostäder, förskolor och vårdlokaler.

Varje föreslagen byggnad har i beräkningarna tilldelats 3 ljudkällor på taket 1,5 meter ovan byggnadens totala höjd samt 1 ljudkälla framför mitten av varje fasadsida 2 meter ovan mark (totalt 7 ljudkällor per byggnad). Ljudkällorna har modellerats som punktkällor. Exempel på ljudkällor är av- och pålastning för transporter, fläktar, kylmedelskylare och truckar. Antalet körande transporter på fastigheterna har beräknats från Trafik- och riskutredningen (Norconsult, 2021).

Tidsperiod	Riktvärden högsta ekvivalenta ljudnivå för varje enskild ljudkälla (exklusive körande transporter) L_{eq} dBA
Dag 06-18	40
kväll 18-22, samt lör-, sön-, och helgdag 06-18	35
Natt 22-06	30

Tabell 2. Riktvärden för högsta ekvivalentnivåer (Leq) i dBA från varje enskild ljudkälla (exklusive körande transporter) till bostäder, förskolor och vårdlokaler.

Resultat från beräkningarna visar att för att planförslaget uppfyller Naturvårdsverkets gäller det för varje enskild verksamhet att varje enskild ljudkälla uppfyller riktvärden i tabell 2 för respektive period den är i drift.

Om de planerade ljudkällorna har en deklarerad ljudeffekt lika med eller lägre de som anges för respektive fastighet och tidsperiod bedöms risken för att behöva implementera bullerreducerande åtgärder som skärmar eller ljuddämpare som låg. Utöver riktvärdena bör verksamheterna planera sin verksamhet för att minska bullerspridningen, exempelvis genom följande åtgärder.

- Undvika att placera ljudkällor intill eller på fasadsidor som vetter mot bostäder.
- Undvika att ha körvägar för transporter och lastkajer som vetter mot bostäderna.
- Placera verksamhetens ljudkällor och körande transporter så att byggnaderna med så stor grad som möjlig bryter siktlinjen mellan ljudkälla och bostad. Då erhålls sannolikt även god skärmning av ljudet.

Skyfall

Risk för skyfall har utretts i samband med detaljplanen (Sweco, 2021). Uppströms finns tre större, naturliga sänkor vilka rymmer stora mängder dagvatten. Vid skyfall fyller dessa naturliga sänkor en viktig funktion som flödesfördröjare som förhindrar att allt vatten från hela avrinningsområdet når Svanvik.

Vid ett 100-årsregn med en varaktighet mindre än 2 timmar uppstår sannolikt en översvämningssituation enligt bild 21. Bilden visualiserar största möjliga utbredning av översvämningen för två olika dimensioner av utloppstrumma, 800 mm respektive 1 000 mm. De nivåer som vattnet kan komma att stå upp till är cirka +8,5 respektive +8,4 (RH2000).

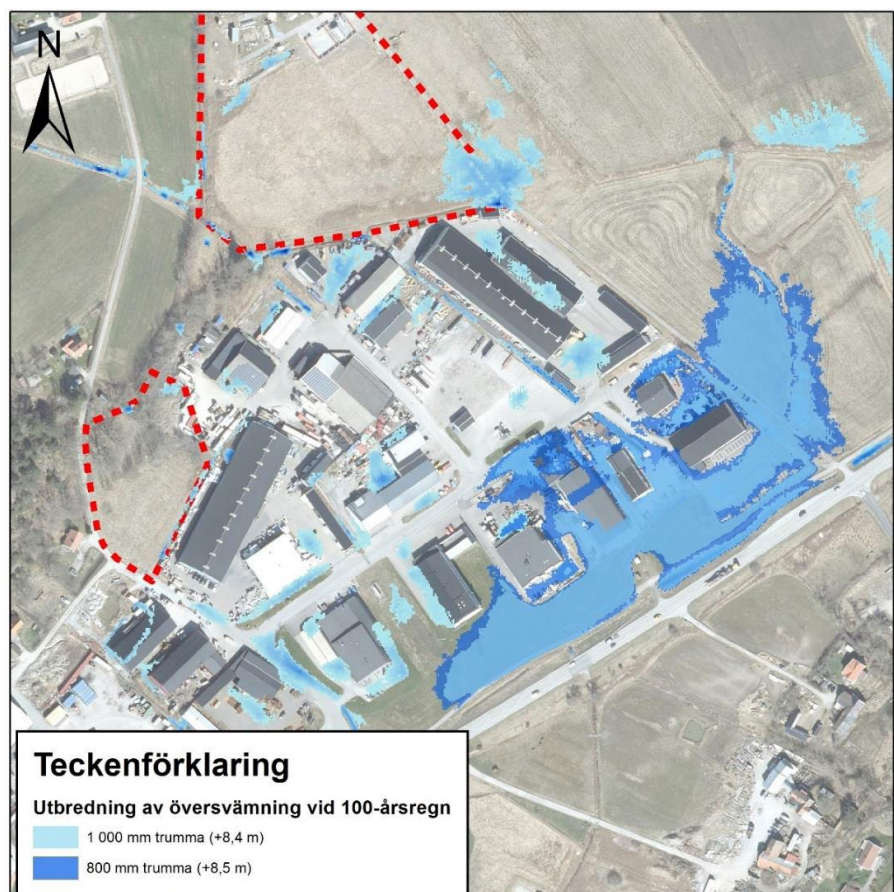
Väg 169 fungerar som en barriär för dagvattnet som avrinner via Svanviks industriområde. Vid mycket stora regn, så som ett skyfall eller 100-årsregn, överbelastas trumman under vägen med uppdamning i industriområdet som följd. Aktuella planområden ligger högre än vägen varför dessa inte riskerar att översvämmas vid en sådan regnhändelse. Men för att förbättra skyfallssituationen i det befintliga industriområdet och för att öka framkomligheten rekommenderas att åtgärder vidtas såsom att dimensionera upp trumman under väg 169 och att rensa diken nedströms från sediment.

Diket/bäcken som finns inom industriområdet är en del av dagvattenssystemet. Diket är grunt och har trummor/kulvertar med en dimension på uppemot 1 000 mm, men mindre trummor/kulvertar förekommer inom området.

Översvämning i diket/bäcken sker till följd av skyfall och leder till att vatten vid höga flöden sannolikt bräddar över dikeskanten. Allt vatten i diket/bäcken kommer ifrån avrinningsområdet och det är således inga ytterligare områden som påverkar flödet.

Vid händelse att skyfallet har en varaktighet längre än 2 timmar kommer sannolikt ingen större översvämning att ske inom industriområdet. Detta beror då på en kombination av att sänkan till uppströms avrinningsområde 1 kan fördröja så pass mycket vatten innan det når Svanvik, samt att flödena som uppstår understiger kapaciteten i utloppstrumman

Bild 21. Möjlig översvämningssituation inom Svanviks industriområde vid ett 100-årsregn.



4. KONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har utfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34§ och miljöbalken 6 kap 11§. Bedömningen är att planområdet är lämpligt för en utbyggnad verksamhetslokaler och att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En MKB behöver således inte tas fram. Samråd har skett med Länsstyrelsen 2021-02-19 (LST diarienummer 402-2927-2021).

Miljökonsekvenser

Aktuell plan innebär en utbyggnad av verksamhetslokaler i direkt anslutning till det Svanviks befintliga industriområde på mark som ligger centralt på Tjörn, nära befintlig infrastruktur (väg 169 och Wallhamn hamn).

Planen medför en del markarbeten och dagvattenpåverkan men utbyggnaden bedöms kunna anpassas till områdets förutsättningar. Om dagvattnet tas omhand lokalt, bedöms påverkan på områdets vattenförhållanden som liten till måttlig. Kommunalt VA finns att ansluta området till. Byggnation i detta läge motiveras av att den utgör en naturlig utveckling av Svanviks befintliga industriområde.

Planen innebär att andel hårdgjorda ytor ökar. Om inga åtgärder vidtas riskerar det att leda till ökade flöden och föroreningar. Den översiktliga dagvattenutredning som tagits fram för planprogrammet bygger på att dagvatten från kvartersmark omhändertas lokalt inom kvartersmark.

Trafiken inom området kommer öka i viss mån vilket innebär en ökad bullernivå för närliggande bostäder. Framtagen bullerutredning (Akustikverkstan, 2021-09-27) visar att om de planerade ljudkällorna har en deklarerad ljudeffekt lika med eller lägre än de som anges för respektive fastighet och tidsperiod bedöms risken för att behöva

implementera bullerreducerande åtgärder som skärmar eller ljuddämpare som låg.

Landskapsbild och natur

Föreslagen bebyggelse är lik intilliggande verksamhetslokaler med avseende på byggandshöjd. Planförslaget kommer att upplevas som en fortsatt utveckling av det befintliga verksamhetsområdet mot norr, mellan bebyggelsen och höjderna i landskapet. Siktlinjer från väg 169 påverkas inte i hög grad av förslaget då området ligger cirka 200 meter ifrån väg 169. Planens påverkan på områdets landskapsbild bedöms som liten till måttlig.

Genom att i enlighet med framtagna NVI bevara de gamla ekarna norr om planområdets södra delområde, minskar planens påverkan på naturvärdena i området och behåller de brynmiljöer som kan kopplas samman med höga värden för fågellivet.

Generella biotopskyddade områden

Naturvärdesinventeringen har utpekat sju stenmurar (totalt 750 m) och ett dike (200 m). Av dessa ligger stenmurar om cirka 120 meter respektive 170 meter inom Västra Röd 4:4. Merparten av de berörda objekten kommer att bevaras genom att marken planläggs som NATUR eller kvartersmark med en bevarandebestämmelse. En mindre del av diket och stenmurarna kommer att kulverteras respektive flyttas till följd av planförslaget. Detta för att anslutningsvägen till Västra Röd 4:4 från söder kommer att korsa diket och stenmuren. Det berör cirka 9 meter dike och 7 meter stenmur. Biotopskyddsdispens avses sökas innan detaljplanen antas.

Riksintresse för natur och friluftsliv

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga riksintressen för natur eller friluftsliv. Det bedöms därmed att planens genomförande inte medför negativ påverkan på dessa riksintressen.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till utpekad

kulturmiljö, Hjärteby-Röd. Ingen bebyggelse planeras inom området för fornlämningen (L1967:5365 Bytomt/gårdstomt) i norra delen av planområdet. Genom att i detaljplanen reglera ett naturområde i norra delen av Västra Röd 4:4 som allmän platsmark NATUR skapas en buffertzona mellan verksamhetsområdet och fornlämningen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) syftar till att skydda miljön, människors hälsa samt säkerställa att kraven från EU uppfylls. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även invid utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

Inom planområdet bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Den nya exploateringen bidrar till en eventuellt allmän ökning av trafiken vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet men bedöms inte påverka nämnvärt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de bedöms heller inte att överskridas till följd av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst som berörs. Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt

är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, förorening och övergödning.

Med hänsyn till beräkningar utförda i dagvattenutredningen (Sweco, 2021) bedöms planen ej försämra vattenförekomsten Hakefjords ekologiska eller kemiska status på ett otillåtet sätt. Planen bedöms inte heller äventyra möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet är mycket litet i förhållande till det totala avrinningsområdet till recipienten och påverkan härifrån kommer därför att vara mycket liten.

Det råder dock redan i dagsläget problem med oljeläckage från området samt att dagvatten från befintliga fastigheter släpps orenat till recipient och därför rekommenderas att en helhetslösning för dagvatten för Svanviks industriområde övervägs.

Konsekvenser riksintresse kommunikation

Väg 169 är av riksintressen för kommunikation. Vägen förbinder kommunikationsanläggningar av riksintresse då den utgör anslutning till en hamn av riksintresse. Planförslaget ger upphov till viss trafikökning men bedöms som neutral till måttlig då inga besöksintensiva verksamheter planeras.

Konsekvenser för närboende

För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. Den huvudsakliga förändringen för de närboende är en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn. Genomförandet av planen ger även upphov till en viss ökning av bullernivåer för de närboende på grund av verksamhetsbuller och trafiken som alstras av planen.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet angränsar till utpekad kulturmiljö Hjärteby-Röd och en känd fornlämnig av

en bytomt/gårdstomt (L1967:5365). Skulle fornlämningar hittas vid senare tillfälle är det fastighetsägarens ansvar att utföra och bekosta vidare utredning. Arbetet ska, vid påträffande av fornlämning, avbrytas och Länsstyrelsen ska informeras. Markåtgärder som berör fornlämning eller fornlämningsområde kräver tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser (2 kap 12 § KML).

Sociala konsekvenser

Utökning av befintliga verksamhetsområdet med fler fastigheter möjliggör att fler verksamheter kan etablera sig i Svanvik. Det innebär utökning av arbetsplatser på Tjörn vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Kommunen bedömer att planförslaget i sin helhet inte medför någon negativ social konsekvens.

Vid detaljutformning av bebyggelsen ska denna utformas på ett sådant sätt att otrygghet inom området motverkas. Exempel på sådana åtgärder är ändamålsenlig belysning, tydlig skyltning och en genomtänkt plantering som inte skymmer sikten.

5. PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

GATA: Bestämmelsen visar mark avsedd för trafik inom och i anslutning till fastigheter. Föreslagen gatubredd inom Västra Röd 4:4 möjliggör även för anläggning av svackdike i enlighet med dagvattenutredningen.

Bestämmelsen NATUR anger natur som markanvändning. Syftet med denna markanvändning är att värna naturvärden inom planområdet och bevara biotopskyddade objekt såsom dike och stenmur. Område med bestämmelsen NATUR utgör även en buffertzona mot fornlämningen som ligger i anslutning till området.

Kvartersmark

Bestämmelsen Z medger verksamheter. Användningen är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder.

Bestämmelsen E_1 reglerar yta avsedd för teknisk anläggning för dagvattenhantering.

Bestämmelsen E_2 syftar på mark reserverad för att inrymma en nätstation inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmänna platser

Inom planerad naturmark i södra delen av fastigheten Västra Röd 4:4 finns det stenmur och dike som omfattas av det generella biotopskyddet. Bestämmelserna ”stenmur” och ”dike” har införts i planen för att bevara dessa biotopskyddade objekt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad regleras med bestämmelsen e_1 som tillåter en byggnadsarea som max 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat som prickmark. Inom användningsområdet Z finns prickmark på fyra och en halv meters bredd längs med användningsgränsen mot GATA och övriga användningar.

n_1 : På prickmarken intill NATUR i norra delen av Västra Röd 4:4 görs tillägget ”marken får inte hårdgöras” för att säkerställa funktionen hos skyddszonen för ekarna i naturmarken.

Nockhöjd: Nockhöjd regleras i planen i form av högsta nockhöjd som är 8 meter respektive 12 meter.

Takvinkel: Lägsta tillåtna takvinkel är 15 grader.

Placering: Bestämmelsen p_1 reglerar att byggnad ska placeras minst fyra och en halv meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns.

b_1 : Bestämmelsen anger att marken inte får belastas mer än 20kPa

Lägsta schaktsnivå: inom fastigheten Svanvik 1:26 är lägsta nivån för permanent schakter +10.2 över kommunens nollplan.

Stenmur: Syftet med bestämmelsen är att bevara stenmurar som omfattas av biotopskydd.

Dike: Diket inom Västra Röd 4:4 omfattas av det generella biotopskyddet.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap: Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att allmänna platser ägs och underhålls av t.ex. en vägförening. Motivet till enskilt huvudmannaskap för allmän plats är att planområdet inte ligger i anslutning till en tätort. Samtliga intilliggande områden har enskilt huvudmannaskap. Ett enskilt huvudmannaskap följer således traditionen på orten. Att enbart planområdet skulle vara kommunens ansvar skulle skapa en otydlighet och svårigheter att uppnå en ekonomiskt effektiv drift och underhåll. Inom planområdet planeras heller inga kommunala verksamheter eller några bostäder. Gatorna, som utgör huvuddelen av den allmänna platsen, är således inte av allmänt intresse.

Genomförandetid: Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Markreservat: Befintliga ledningar inom kvartersmark planläggs med markreservat för underjordiska ledningar och betecknas med u_1 på plankartan.

6. GENOMFÖRANDE

Inledning

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Denna beskrivning redogör för hur detaljplan Svanvik, del av Västra Röd 4:4 m.fl. med ändamål verksamheter bör genomföras. För delar av området finns sedan tidigare en detaljplan för Svanvik 1:28 m. fl. (1419-P96/1) från 1991 och en byggnadsplan från 1982. Föreliggande detaljplanen kommer ersätta delar av de äldre planerna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	2a kvartalet 2022
Granskning	3e kvartalet 2023
Beslut om antagande	1a kvartalet 2024
Laga kraft	2a kvartalet 2024

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Det finns två fastigheter som berörs av planområdet, del av Västra Röd 4:4 och del av Svanvik 1:26, som båda ägs av Tjörns kommun. Fastigheterna planläggs för i huvudsak verksamheter med tillhörande gata samt mindre delar naturområden och dagvattendammar.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägaren inom planområdet är ansvarig för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen. Beslut ska fattas om hur anläggningarna (gata och naturområde) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt ska förvaltas och skötas. Detta sker genom att ägaren till Västra 4:4 och Svanvik 1:26 ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Delar av befintliga grönområden inom berörda delar av Svanvik 1:26 ingår redan idag i Svanvik GA:2 och förvaltas av industriområdet Svanviks samfällighetsförening. Svanvik GA:2 bör omprövas på så sätt att i planen utlagd gata och naturområde ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Se vidare information under rubriken Gemensamhetsanläggningar.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark Z för verksamheter. Tjörns kommun anlägger och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark E1 (dagvattendamm).

Ellevio ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark E2 (Transformatorstation).

Ledningar

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att teckna avtal med berörda ledningsägare

för anslutning och eventuell utbyggnad av ledningar.

Följande tabell visar ansvarsfördelningen för genomförandet av detaljplanen översiktligt:

Ansvarig	Genomförandeåtgärd
Markägare/ Exploatör	• Uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark - Z • Ansöka om och bekosta fastighetsbildning av kvartersmark - Z • Ansvar enligt marköverlåtelseavtal samt andra avtal • Teckna avtal med berörd ledningsägare för anslutning till och ev utbyggnad av ledningsnät
Tjörns kommun	• Utbyggnad av kommunalt VA-nät • Utbyggnad av kvartersmark – E1 • Utbyggnad av allmän plats – gata • Ansöka om och bekosta fastighetsbildning avseende kvartersmark E1, E2 och omprövning av Svanvik GA:2 • Säkerställande av ledningsanläggning för VA genom ledningsrätt
Ledningsägare (Föreningen Valla Fiber, Ellevio, Skanova etc.)	• Ev utbyggnad av ledningsnät • Ev säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt • Utbyggnad av kvartersmark – E2 (avser Ellevio)

Ansvarig	Genomförandeåtgärd
Gemensamhetsanläggning Svanvik GA:2	Skötsel och underhåll av allmän plats (efter omprövning av GA)

Avtal

Marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan Tjörns kommun och de exploatörer som avser att etablera verksamhet i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planenlig fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglöv ska kunna beviljas.

Planen möjliggör avstyckning från fastigheterna Västra Röd 4:4 och Svanvik 1:26 för verksamhetsändamål.

Avstyckning från fastigheterna Västra Röd 4:4 och Svanvik 1:26 kan ske för bildande av fastigheter för E1-ändamål (dagvattendamm).

Avstyckning från Västra Röd 4:4 kan ske för bildande av fastighet för E2-ändamål (transformatorstation).

Efter att planenliga exploateringsfastigheter bildats för samtlig kvartersmark för verksamheter kan allmän plats och eventuellt kvartersmark E1 inom Västra röd 4:4 överföras till Svanvik 1:26.

Gemensamhetsanläggningar

Vid en anläggningsförrättning bildas en gemensamhetsanläggning där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta de gemensamma anläggningarna. Åtkomst av mark, skötsel m.m. ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan delägande fastigheter med en klarlagd ansvarsfördelning för kostnader och åtaganden m.m. Varje delägande fastighet erhåller andelstal i anläggningen avseende utförande och drift. Större delen av Svanviks industriområde ingår

i gemensamhetsanläggningen Svanvik GA:2 och förvaltas av industriområdet Svanviks samfällighetsförening. Den mark som i planen är gata och naturområde inom allmän plats bör upplåtas till den befintliga industriområdet Svanviks samfällighetsförening. Detta görs genom ansökan hos lantmäteriet om omprövning av Svanvik GA:2 på så sätt att Svanvik GA:2 utökas med ovan nämnda områden som inte redan ingår i gemensamhetsanläggningen. Industriområdet Svanviks samfällighetsförening har idag ansvar för och förvaltar denna gemensamhetsanläggnings vägar med tillhörande belysning samt grönområden. Tillkommande delägande fastigheter i Svanvik GA:2 föreslås vara Västra Röd 4:4 samt inom kvartersmark för verksamheter nybildade fastigheter. Svanvik 1:26 ingår redan i Svanvik GA:2 och dess andelstal kan komma att justeras vid en omprövning. Tillkommande fastighetsägares andelstal samt ersättning för inträde i Svanvik GA:2 fastställs av lantmäteriet vid omprövningen.

Vid omprövningen behöver Svanvik GA:2 även minskas i sin omfattning då mark som i dagsläget ingår i gemensamhetsanläggningen såsom grönområde (inom Svanvik 1:26) blir kvartersmark för verksamheter.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. Dessa regler är inte dispositiva och gäller numera när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Tjörns kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats i detaljplanen fram till dess att gemensamhetsanläggningen omprövats och den allmänna platsen i detaljplanen ingår i Svanvik GA:2.

Ledningsrätt

En ledningsrätt för elektronisk kommunikation, 1419-2019/73.1, till förmån för Valla Fiber Ekonomisk Förening belastar planområdet. Hänsyn till ledningsrättsområdet måste tas vid byggnation. Om ingen ansökan om ändring görs kommer ledningsrätten att fortsätta gälla även efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Servitut/nyttjanderätt

Inom planområdet på fastighet Västra Röd 4:4 finns ett servitut för vattenledning 14-IM3-66/1829.1, till förmån för Tjörns kommun.

Det finns även inom planområdet på fastigheten Svanvik 1:26 en olokaliserad nyttjanderätt för tele 85/3457, till förmån för Skanova.

Hänsyn till servitut och nyttjanderätt måste tas vid byggnation. Om ingen ansökan om ändring görs kommer servituten att fortsätta gälla även efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Tjörns kommun ansöker om fastighetsbildning för E1-ändamål, E2-ändamål och omprövning av gemensamhetsanläggning för genomförande av planen. Förrättningskostnaden betalas av Tjörns kommun.

Fastighetsägaren/exploatör ansöker om fastighetsbildning avseende avstyckning av fastigheter för verksamhetsändamål samt anslutning av styckningslott till gemensamhetsanläggning. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägaren/exploatör.

Tekniska frågor

Gator

Planen medför utbyggnad av allmän plats, gata. Tjörns kommun ansvarar för utbyggnad av väg med tillhörande gatubelysning. Avsikten är därefter att föra över anläggningen till Svanvik GA:2 genom omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Parkering

Parkeringsbehov för planerad verksamhet ska lösas av markägare/exploatör på egen fastighet inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Inom planområdet omfattas de delar som idag tillhör Svanvik 1:26 av befintligt verksamhetsområde för VA. De delar av planområdet som tillhör Västra Röd 4:4 ligger utanför verksamhetsområde för VA. Med anledning av detta finns ett behov av att utöka verksamhetsområdet för VA att även omfatta de delar av planområdet som ligger inom Västra Röd 4:4.

En rapport har tagits fram som utreder förutsättningar för VA, dagvatten och skyfall inom planområdet.

Tjörns kommun ansvarar för och bekostar utbyggnad av erforderliga vatten- och avloppsledningar samt dagvattenanläggningar inom allmän plats och E1-område.

Om verksamhet inom en fastighet har behov av oljeavskiljare ska berörd fastighetsägare ansvara för och bekosta anläggande av sådan. Fastighetsägare ansvarar även för drift och underhåll av oljeavskiljare. Samfällighetsförening ansvarar för drift av allmän plats, vilket även innefattar underhåll/rensning av befintligt dike.

Fiber

Föreningen Valla Fiber har fiberledningar inom planområdet. I samband med exploatering inom planområdet kan ledningar påverkas och behöva flyttas. Skulle planerad byggnation medföra behov av att flytta eller på annat sätt bygga om ledningar skall detta ske på kommunens bekostnad. Anslutning och utbyggnad skall i övrigt ske i samråd med nätägaren.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med markägare/exploatör avseende projektets påverkan på ledningsinnehavet. Om så krävs ska avtal avseende omläggning av ledningar tecknas mellan markägare/exploatör.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är utförd. Resultaten från analyserade jordprover visar på låga halter av metaller, PAH, olja samt övriga analyserade organiska ämnen. Ytvattnet i närliggande dike var inte möjligt att provta på grund av att diket var torrt vid provtagningstillfället. Risken för spridning av föroreningar från ytvattnet i diket till aktuellt undersökningsområde bedöms som mycket liten. Resultat från analys på upplagda massor från dikesrensning visar på låga halter av föroreningar.

Fyllnadsmassor i södra delen av planområdet har analyserats vidare. Jordnära miljökonsult (2022- 03-22) konstaterar i den kompletterande undersökningen av Svanvik 1:26 att inga ytterligare undersökningar krävs.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts. Enligt undersökningen kan marken, med avseende till stabilitet, maximalt belastas med 20 kPa vid en höjdskillnad av max 1 m samt slänt 1:2. Om laster högre än 20 kPa och/eller höjdskillnader större än 1 m krävs ska stabiliteten kontrolleras. Inom östra delar av Svanvik 1:26 får inte permanenta schakt utföras på nivåer lägre än +10.2 utan att släntstabiliteten kontrolleras. Befintliga uppfyllnader får ej påföras ytterligare material.

Grundläggningsförutsättningarna bedöms vara goda. Mindre enkla byggnader bedöms kunna grundläggas direkt i mark, alternativt kompensationsgrundläggas. Större byggnader kan behöva grundläggas med pålar. Leran tål viss last, utan att sättningar uppkommer, ca 10 kPa/m (10 ton/m³) vilket motsvarar ca 0.5 m

uppfyllningar eller mindre byggnader där viss sättning kan tillåtas.

På del av detaljplanen har det införts begränsningar med hänsyn till de geotekniska undersökningarna. Marken får inte belastas mer än 20 kPa (b1) och marken får under schaktas lägre än 10.2 meter över nollplanet.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Det finns ett fornlämningsområde norr om planområdet. Skulle fornlämningar hittas vid byggnation eller annat markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsens meddelas (2 kap 10 § KML). Fastighetsägaren ansvarar för att utföra och bekosta vidare utredning.

Biotopskydd

Inom planområdet finns stenmurar och ett dike som omfattas av det generella biotopskyddet. Dessa ska i möjligaste mån bevaras men en mindre del av stenmuren och diket berörs av föreslagen gata som ska ansluta planområdet inom Västra Röd 4:4 till befintligt verksamhetsområde. Dispens för åtgärder i biotopskydden avses sökas innan planens antagande samt kompenseras på lämpligt sätt.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som utgår från att de nyetablerade verksamheterna tillsammans ska uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden gällande buller från industrier och verksamheter. Som stöd för en riskbedömning inför etablering åligger det för varje enskild verksamhet att varje enskild ljudkälla ska uppfylla följande riktvärden för respektive tidsperiod den är i drift, se tabell 2.

Tidsperiod	Riktvärden högsta ekvivalenta ljudnivå för varje enskild ljudkälla (exklusive körande transporter) L_{eq} , dBA
Dag 06-18	40
kväll 18-22, samt lör-, sön-, och helgdag 06-18	35
Natt 22-06	30

Tabell 2. Riktvärden för högsta ekvivalentnivåer (L_{eq}) i dBA från varje enskild ljudkälla (exklusive körande transporter) till bostäder, förskolor och vårdlokaler.

Om de planerade ljudkällorna har en deklarerad ljudeffekt lika med eller lägre de som anges för respektive fastighet och tidsperiod bedöms risken för att behöva implementera bullerreducerande åtgärder som skärmar eller ljuddämpare som låg.

Utöver riktvärdena bör verksamheterna planera sin verksamhet för att minska bullerspridningen, exempelvis genom följande åtgärder:

- Undvika att placera ljudkällor intill eller på fasadsidor som vetter mot bostäder.
- Undvika att ha körvägar för transporter och lastkajer som vetter mot bostäder.
- Placera verksamhetens ljudkällor och körande transporter så att verksamhetens byggnader med så stor grad som möjligt bryter siktlinjen mellan ljudkälla och bostad.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

Kommunen har för avsikt att teckna marköverlåtelseavtal med framtida exploatörer avseende kvartersmark för verksamhetsändamål vilket bidrar till att täcka kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för utbyggnad av allmänna platser kommer att belasta Tjörns kommun.

Tjörns kommun kommer att få intäkter i samband med överlåtelse av kvartersmark för verksamhetsändamål.

Ekonomiska konsekvenser gällande VA och dagvatten

Planen medför krav på utbyggnad av allmänna dricksvatten- och spillvattenledningar samt dagvattensystemet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten, avlopp och dagvatten och tar ut en avgift från fastigheter som ansluts.

Framtida kostnader tillkommer för drift och underhåll av dagvattenanläggning.

Ekonomiska konsekvenser för markägare/exploatör

Markägare/exploatör står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark och får betala ersättning för erforderliga markförvärv. Vidare får markägare/exploatör kostnader i form av bygglovsavgift och lantmäteriförrättning. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fiber m.m. tillkommer.

Framtida driftskostnader

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

7. FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Inledning

Denna fastighetskonsekvensbeskrivning redovisar ett förslag på fastighetsåtgärder inom detaljplan för del av Svanvik 1:26 m.fl. för att på ett planenligt och lämpligt sätt förbereda inför framtida exploatering.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen är vägledande och har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Berörda fastigheter

Fastigheter inom planområdet

Det finns två fastigheter inom detaljplanen; Tjörn Svanvik 1:26 och Tjörn Västra röd 4:4 som båda ägs av Tjörns kommun, se bild 22 nedan.

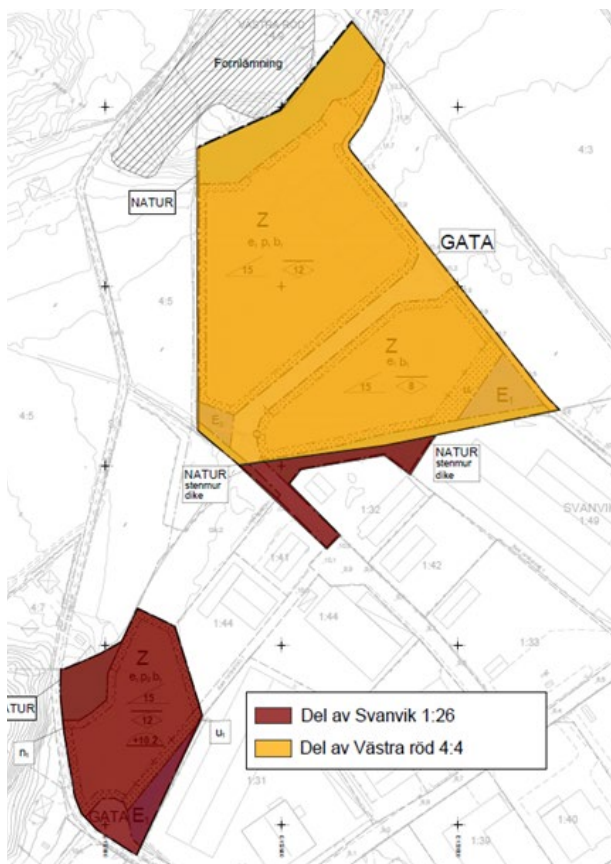


Bild 22. Kartbild över fastighetsförhållanden före genomförande av detaljplan.

Svanvik 1:26

Ägare: Tjörns kommun

Fastigheten utgörs idag av jordbruksmark och föreslås i detaljplanen som kvartersmark för verksamheter, dagvattenanläggning, gata och grönområde.

Följande rättigheter belastar fastigheten:

Ändamål	Rättighets-typ	Förmån	Rättighets-beteckning
Elektronisk kommunikation	Lednings-rätt	Valla Fiber Ekonomisk Förening	1419-2019/73.1
Tele	Nyttjande-rätt	Skanova	85/3457

Belastad fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt av ledningar om sådan krävs för genomförande av bebyggelse eller dagvattendamm.

Västra Röd 4:4

Ägare: Tjörns kommun

Fastigheten utgörs idag av jordbruksmark och föreslås i detaljplanen som kvartersmark för verksamheter, dagvattenanläggning, transformatorstation, gata och grönområde.

Följande rättigheter belastar fastigheten:

Ändamål	Rättighets-typ	Förmån	Rättighets-beteckning
Elektronisk kommunikation	Lednings-rätt	Valla Fiber Ekonomisk Förening	1419-2019/73.1
Vattenledning	Avtalsservitut	Tjörns kommun	14-IM3-66/1829.1

Belastad fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt av ledningar om sådan krävs för genomförande av bebyggelse eller dagvattendamm.

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning Svanvik GA:2 berörs av planområdet.

Svanvik GA:2 föreslås efter planläggning omprövas på så sätt att planområdets allmänna ytor ingår i gemensamhetsanläggningen.

Svanvik GA:2 rekommenderas förvalta planområdets allmänna platsmark och följande fastigheter bör därmed anslutas till gemensamhetsanläggningen:

- Västra Röd 4:4
- Nybildade fastigheter inom planområdet.

Svanvik 1:26 ingår redan i Svanvik GA:2.

Delar av Svanvik GA:2 inom Svanvik 1:26 blir kvartersmark för verksamheter vilket också medför behov av omprövning för att minska Svanvik GA:2s omfattning.

Fastighetsägaren/exploatör ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Lantmäteriet beslutar om ersättning för inträde vid anslutning av nya fastigheter eller utträde av befintliga fastigheter, eller förändring av andelstal för redan anslutna fastigheter, vid omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Förslag på fastighetsbildning

Det finns några olika sätt att lösa fastighetsbildningsfrågan gällande genomförandet av detaljplan för del av Svanvik 1:26 m.fl. I detta avsnitt redovisas ett förslag på fastighetsbildning som är lämpligt med avseende på syftet med detaljplanen och framtida exploatering.

Fastighetsstruktur

I bild 23 visas vilka markområden som blir kvartersmark respektive allmän plats i detaljplanen. Fastighetsbildningen kan ske i en eller flera lantmäteriförrättningar.

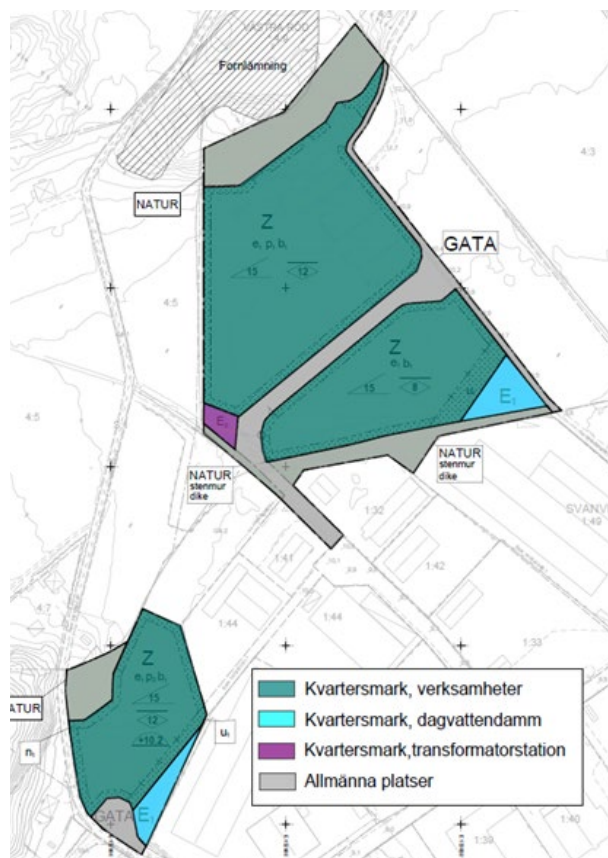


Bild 23. Kartbild som visar hur fördelningen ser ut mellan kvartersmark och allmänna platser.

Fastighetsbildning kvartersmark

För att uppnå planenlig kvartersindelning måste fastighetsbildning ske. Den mark som redovisas som kvartersmark för verksamheter bör styckas av för att bilda två exploateringsfastigheter. Avstyckning från exploateringsfastigheterna kan sedan ske i flera steg efter behov för att bilda lämpliga fastigheter för verksamheter.

De markområden som redovisas som kvartersmark för dagvattendamm eller transformatorstation kan styckas av till egna fastigheter.

Fastighetsbildning allmän plats

Det går bra att utöka befintlig gemensamhetsanläggning Svanvik GA:2 med planområdets allmänna plats. Efter att planenliga exploateringsfastigheter bildats för samtlig kvartersmark för verksamheter kan allmän plats och eventuellt kvartersmark E1 inom Västra röd 4:4 överföras till Svanvik 1:26.

8. MEDVERKANDE

Handläggare från Tjörns kommun har varit Julia Wilzén. Plankonsulter har varit Ramboll genom Job van Eldijk och Olga Rolff. Förslaget till genomförande och fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram av Sölscher genom Lotta Rylander och Karl Lahtela. Tjänstepersoner från Mark och exploateringsavdelningen, Miljöavdelningen och Byggavdelningen har deltagit i arbetet.