

## SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

DETALJPLAN för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4  
Tjörns kommun  
-normalt planförfarande

## UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade vid sammanträde AU §231 2009-08-17 att sända rubricerad detaljplan på utställning. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2009-09-22 tom 2009-10-20

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, Samhällsbyggnadsförvaltningen eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

| Remissinstans                                 | Anmärkning                                       | Kvarstående synpunkter |
|---|--|------------------------|
| <b>Statliga myndigheter och annan service</b> |  |                        |
| 1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län        | Geoteknik, störningar, biotopskydd, trafik       | Nej                    |
| 2. Vägverket                                  | Tid för exploatering, gc-väg                     | Nej                    |
| 3. Försvarsmakten                             | Ingen erinran                                    | Nej                    |
| 4. Lantmäteriet                               | Aktualitet grundkarta, omprövning Habborsby GA:1 | Nej                    |
| 5. Skanova                                    | Kostnader för flyttning av ledningar             | Nej                    |
| <b>Föreningar</b>                             |  |                        |
| 6. Tjörns Naturskyddsförening                 | Jordbruksmark, diken, murar                      | Nej                    |
| <b>Kommunala instanser</b>                    |  |                        |
| 7. Kommunstyrelsens AU                        | Ingen erinran                                    | Nej                    |
| 8. Kultur- och fritidsnämnden                 | Ingen erinran                                    | Nej                    |
| 9. Socialnämnden                              | Ingen erinran                                    | Nej                    |
| 10. Räddningstjänsten                         | Ingen erinran                                    | Nej                    |
| <b>Sakägare eller motsvarande</b>             |  |                        |
| 11. XX och XX                                 | Störningar, VA, fastighetsvärde                  | Ja                     |

## 1. LÄNSSTYRELSEN

### Yttrande över detaljplan för Wallhamns industriområde, Habborsby 2:50 och Vallhamn 34 1 Tjörns kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade 2009-08-17 för yttrande enligt 5 kap 23 plan- och bygglagen (PBL).

#### Bedömning enligt 12 kap 1 PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 PBL och nu kända förhållanden att en fråga som rör geoteknik måste förtydligas för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig eller att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Däremot kan det som föreslås bli olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet enligt nedan.

#### Geoteknik

Planbestämmelsen under rubriken Geoteknik på plankartan behöver enligt SGI:s yttrande daterat 2009-10-08 kompletteras med krav på att kompletterande bedömning skall utföras och vid behov åtgärder vidtas innan bygglov medges inom aktuell del av planområdet. Se vidare SGI:s yttrande.

#### Synpunkter på det utställda förslaget

Länsstyrelsen vill påpeka följande som behöver beaktas innan planen antas.

#### Störningar för omgivningen

Planbestämmelsen J som medger industri inklusive viss kontorsverksamhet bör förtydligas till "industri, icke störande verksamhet samt kontorsverksamhet." Detta för att verksamheten inte ska riskera att bli störande för omgivningen. En lägre exploateringsgrad i områdets ytterkant kan också fungera som något av en buffertzona mellan industrin och omgivningen.

#### Biotopskydd

Länsstyrelsen har den 20 oktober 2009 (dm 521-89311-2008) gett dispens från biotopskyddsbestämmelserna för rörläggning av öppna diken samt att ta bort stenmur i samband med detaljplanen. Länsstyrelsens beslut måste iakttas och planbestämmelserna överensstämja med Länsstyrelsens beslut.

Planbestämmelserna måste därför justeras innan detaljplanen antas. Ev. åtgärder i övriga vattendrag inom planområdet som inte omfattas av beslutet om dispens kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.

### Trafik

Enligt den trafik- och bullerutredning som tagits fram för planområdet har förväntad trafikökning beräknats med utgångspunkt i den maximala utbyggnad som planen tillåter. Det kan konstateras att beräknad trafikökning i området kommer att bli omfattande om planen genomförs. Ca 1 800 fordon per dygn varav ca 10 % tung trafik tillkommer. En exploatering av industriområdet förutsätter enligt utredningen att nödvändiga åtgärder genomförs på Wallhamnskorset.

Vägverket har lämnat yttrande daterat 2009-10-05 i ärendet. Vägverket har påbörjat en förstudie för korsningen och en ombyggnad beräknas kunna ske under år 2011. Enligt Vägverkets yttrande bör om möjligt ingen exploatering ske förrän ombyggnaden är genomförd. En GC-bana bör planeras från Lv 169 till det nya planområdet. Länsstyrelsen delar Vägverkets uppfattning.

### Fornlämningar

Bohusläns museum har utfört arkeologisk utredning inom planområdet. Inga ytterligare antikvariska åtgärder behövs i samband med planprocessen.

### Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

---

### Kommentarer

- *Geoteknik: Beaktas.  
Planbestämmelserna har kompletterats med krav på att kompletterande bedömning ska utföras, och att åtgärder ska vidtas innan bygglov medges. (enl SGI yttrande 2009-10-08)*
- *Biotopskydd: Beaktas.  
I planbestämmelserna införs en hänvisning till den dispens som Länsstyrelsen har gett. "Dispens för borttagande av stenmurar och diken" Beslut 2009-10-20.  
I planbeskrivningen finns upplysningar om den anmälningsplikt som gäller vid åtgärder i vattendrag*
- *Störningar för omgivningen: Beaktas.  
Plankartan kompletteras med bestämmelsen  $J_1$  som får betydelsen.  $J_1$  - "Industri, icke störande verksamhet samt kontorsverksamhet"  
Trafik: Synpunkter noteras.  
Planområdet kommer att exploateras successivt och en första inflyttning bedöms att kunna ske tidigast under mitten av 2011, vilket tidsmässigt kommer att stämma överens med den planerade ombyggnaden av Wallhamnskorset.  
Anläggande av gång- och cykelväg till planområdet regleras i exploateringsavtalet mellan Wallhamnsbolaget och kommunen samt i plankartan.*

---

## 2. VÄGVERKET 2009-10-07

Detaljplan för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4 (Wallhamn), Tjörns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med utställning översänt rubricerad detaljplan för yttrande. Planområdet är beläget nordväst om Wallhamnsområdet och ca 500 m söder om korsningen Lv 169 / Lv 723. Planförslaget har upprättats för att möjliggöra tillkomsten av ca 55 000m<sup>2</sup> ny industrimark. Bedömningen är att området i första hand kommer att rymma småindustri och kontor.

Planområdet kommer att trafikmatas från korsningen Lv 169 / Lv 723. I planbeskrivningen bedöms antalet tillkommande trafikrörelser per dygn maximalt bli ca 1800. Av dessa kan 10 % vara tung trafik. Det innebär att antalet personbilsrörelser är ca 1620. Om varje anställd genererar 2,5 bilrörelser innebär det att området kan komma att inrymma ca 650 personer vilket förefaller ganska mycket.

I planbeskrivningen redovisas att korsningen Lv 169 / Lv 723 planeras att byggas om. Vägverket har påbörjat en förstudie för korsningen. Ombyggnaden kommer att genomföras som en samfinansiering mellan Tjörns Sparbank, kommunen och Vägverket. En överenskommelse skall tecknas beträffande genomförandet och en ombyggnad beräknas ske under år 2011. Med tanke på den nuvarande utformningen av korsningen bör om möjligt ingen exploatering ske förrän ombyggnaden är genomförd.

På Tjörn finns ett väl utvecklat nät av cykelvägar och längs såväl Lv 169 som Lv 723 är GC-väg utbyggd, vilket lockar många att ta cykel till arbetet. Av trafiksäkerhetsskäl bör därför GC planeras från Lv 169 till det nya planområdet.

På sidan 16 beskrivs kollektivtrafiken. Här nämns en hållplats vid Kåtorp på Lv 725. Det bör nog vara Lv 723.

Av planbeskrivningen och plankartan framgår att genomförandetiden är 15 år, medan det i genomförandebeskrivningen står 10 år.

I genomförandebeskrivningen står att planen innehåller 65 000m<sup>2</sup> industrimark medan planbeskrivningen redovisar 55 000 m<sup>2</sup>.

---

Kommentarer:

- *Korsningen Lv169/Lv173  
Planområdet kommer att exploateras successivt och en första inflyttning bedöms att kunna ske tidigast under mitten av 2011, vilket tidsmässigt*

*kommer att stämma överens med den planerade ombyggnaden av Wallhamnskorset.*

*Anläggande av gång- och cykelväg till planområdet regleras i exploateringsavtalet mellan Wallhamnsbolaget och kommunen samt i plankartan.*

- *Vägnamn justeras i planbeskrivningen.*
- *Genomförandetiden skall vara 15 år. Justeras i genomförandebeskrivningen.*
- *Planområdet omfattar ca 7 ha. Justeras i genomförandebeskrivningen.*
- *Utfartsförbudet kommer att förtydligas på plankartan*

### **3. FÖRSVARSMAKTEN 2009-10-28**

Samråd avseende detaljplan för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4, Tjörns kommun, Västra Götalands län.

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

---

### **4. LANTMÄTERIET 2009-10-22**

#### **Grundkarta**

Är aktualiteten på fastighetsskiktet i grundkartan rätt daterad?

#### **Genomförandebeskrivning**

Genom planområdet löper en mindre grusväg, vilken ingår i gemensamhetsanläggningen Habborsby GA:1. En omprövning av denna måste ske i samband med plangenomförandet då grusvägen får nytt läge alternativt utgår ur gemensamhetsanläggningen.

Det är även dags att börja beakta tomtstorlekarna nu inför den stundande hjulen.

#### *Kommentarer:*

- *Grusvägen: Beaktas, frågan om grusvägen förtydligas i genomförandebeskrivningen.*
  - *Fastighetsskiktet är rätt daterat. En reglering genomförd i april 2009, berörande fastigheterna xxxxxx belägna nordost om planområdet, är dock inte redovisad. Regleringen förändrar dock inte förhållandena för planförslaget. Grundkartan revideras inför antagande.*
- 

### **5. SKANOVA**

Detaljplan för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4, Tjörns kommun

Skanova har tagit del av rubricerat ärende och följande synpunkter lämnas:

Skanova har både luftledning och markförlagda kablar genom området, som försörjer kunder väster och söder om området.

Kan inte anläggningarna vara kvar i sitt nuvarande läge, förutsätts att exploatören står för kostnaderna för ev undanflyttning.

I övrigt har TeliaSonera inget att erinra.

I samband med projektering bör utsättning av kablar ske, genom att ringa 020-531 000, för att klarlägga exakta läget på kablarna.

*Kommentarer:*

- *Synpunkter noteras:  
Exploatören tar kontakt med Skanova vid projektering om flyttning av kablar krävs.*
- 

## **6. TJÖRNS NATURSKYDDSFÖRENING 2009-10-20**

Yttrande över den kompletterade samrådshandlingen för Habborsby 2:50 m.fl.

Tjörns naturskyddsförening har tagit del av miljöutredningen som Länsstyrelsen begärt i ärendet.

Vi yrkar fortfarande som i vårt tidigare yttrande att de västra delarna tas bort ur planen, se den karta som bifogades i vårt förra yttrande daterat 2007-08-21, Orsaken till det är att området behövs som korridor för vilda djur, fåglar och växter. Det framkommer även i miljöutredningen att angränsningen mellan berget i väster och detaljplanen bör förbättras.

En annan orsak är att framledes kommer det att behövas jordbruksmark med beteshagar, ängar och åkrar för närproduktion av livsmedel på Tjörn.

Om inte vårt första yrkande hörsammas har vi som andra yrkande att följande punkter ur miljöutredningen inarbetas i den kommande detaljplanen;

- befintliga diken sparas som spridningskorridorer för växter och djur mellan höjdområdet i väster och naturområdet norr och nordost om planområdet,
- stenmurar, äldre lövträd i gränsen mot höjdområdet och Habborsby 1:16 bevaras.

Förslaget att skapa dagvattendammar och meandrande diken uppfattar vi som väldigt positivt och hoppas på att det tas med i det fortsatta detaljplanarbetet.

---

*Kommentarer:*

- *Planförslaget lämnar stora områden i nordväst oexploaterade.*
  - *Diken, stenmurar: Beaktas.  
Länsstyrelsen har gett dispens för borttagande av stenmurar och diken.  
Dispensen villkorar hur detta skall ske och i planbestämmelserna hänvisas till denna dispens.*
  - *Jordbruksmark:  
I ÖP 03 är planområdet redovisat som utredningsområde för industri.*
- 

## 7. KSAU

Yttrande över detaljplan för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4 – utställning

*Ärendebeskrivning*

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat en detaljplan för fastigheterna Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4. Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att godkänna handlingarna för utställning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av befintligt industriområde i Vallhamn, Planförslaget innebär en möjlig exploatering på cirka 7 hektar för småindustri.

Synpunkter på detaljplaneprogrammet skall inlämnas senast 20 oktober 2009.

*Yrkande*

Lars Thorsson M) yrkar bifall till liggande förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att inte ha något att erinra mot planförslaget.

---

## 8. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

*Ärendebeskrivning:* Ett förslag till detaljplan för rubricerat område har tidigare prövats i kommunen under 2007. Kultur- och fritidsnämnden hade då inget att erinra mot detaljplanen.

Länsstyrelsen hade dock en del synpunkter avseende störningar av bostäder i området i det nya industriområdet samt frågor kring trafiken och bullret i området. Länsstyrelsens tidigare synpunkter har noterats i det nya detaljplaneförslaget. Buller, trafik och geoteknik med mera ska studeras vidare.

*Kultur- och fritidsnämndens presidium föreslår:*

att kultur- och fritidsnämnden inte har något att erinra mot den förslagna detaljplanen.

*Kultur- och fritidsnämndens beslut:*

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra detaljplanen, förutsatt att den anpassas efter kulturmiljön och friluftslivet enligt definitionen som antogs av kultur- och fritidsnämnden 2008-09-29, § 65:

*Kommentarer:*

- *Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande ang störningar.*
- 

## **9. SOCIALNÄMNDEN**

Utdrag ur socialnämndens arbetsutskotts sammanträdesprotokoll 2009-10-07, § 386, SNAU386, Dnr 2009/124-704

Utställning detaljplan för Habborsby 2:50 och Wallhamn 3:4

*Ärendebeskrivning*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintligt industriområde i Wallhamn. Planförslaget innebär en möjlig exploatering på cirka 7 ha för småindustri.

Synpunkter på förslaget skall vara Samhällsbyggnadsförvaltningen, planenheten tillhanda senast 2009-10-20.

*Tjänsteutlåtande*

Monika Bondessons, socialchef, tjänsteutlåtande 2009-09-21.

*Socialnämndens arbetsutskott beslutar:*

att inte ha något att erinra mot Detaljplan för Habborsby 2:50 och Wallhamn 3:4,

---

## **10. RÄDDNINGSTJÄNSTEN**

§ RD 81, Dnr 2007/105-170

Planavdelningen har hemställt om räddningstjänstens yttrande över föreslagen detaljplan för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4.

Utöver vad som angetts i tidigare yttrande, har räddningstjänsten inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

---



## 11. SAKÄGARE XX och XX (Habborsby 1:16)

Habborsby 1:16 kommentarer angående detaljplan för Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:4:

1. Habborsby 2:50 och södra delen av Vallhamn 3:4 har vi inget att invända mot.

2. När det gäller etablering i norra och mellersta delen (norr om pumpstation) av Vallhamn 3:4 har vi följande synpunkter

a. Bullernivån från vägen kommer att överskrida naturvårdsverkets riktlinjer för buller från vägtrafik. Vilken säger att nivån skall vara max 70dB vid uteplats i anslutning till bostad, Enligt Norconsults "Bullerutredning 2009-08-17" är maximala ljudnivån vid lastbilstrafik på den östra lokalgatan max 70 dB. Med tanke på att lokalgatan ligger ca 100 meter från uteplatsen och den nya "inre" vägen ligger ca 25 meter från uteplatsen anser vi att detta ej kommer att vara acceptabelt. Även beräknat värde på ekvivalent ljudnivå 5ldB vid fasad ligger enligt vår mening väl nära rekommenderad maxnivå (55dB). (Kan bullervallar upprättas?)

b. Byggnation av VA i området.

Vi har försökt att få kommunen att friskriva oss från en inkoppling av VA till huset då det idag finns befintlig vattenbrunn och sanitetsanläggning, vilket kommunen inte godtog. Vi anser att risken för en tvingande avloppsinkoppling är stor och tycker att Wallhamnsbolagen AB skriftligen skall garantera Habborsby 1:16 en kostnadsneutral lösning.

c. Försäljningsvärdet av gården Habborsby 1:18 kommer vid uppförande av föreslagna industribyggnader med säkerhet att halveras. (Detta beroende på ökad bullerstörning, totalt förstörd utsikt försämrade rekreativmöjligheter mm.) Hur ser kommunen på detta? (Wallhamnsbolaget gav ett bud på gården som vi ansåg låg strax över hälften av nuvarande försäljningsvärde, allt enligt auktoriserad mäklare).

d. När det gäller Norconsults "Risker och störningar för boende i omgivningen 2009-06-08" anser vi att slutsatser och åtgärdsförslag i den slutgiltiga detaljplanen borde skrivas så här:

"Framtida industritomter som helt eller delvis kommer att ligga innanför 50-meters gränsen skall planeras så att verksamhet som ej kräver skyddsavstånd etableras där. Verksamheter som kräver ett skyddsavstånd på 50 meter skall ej etableras inom detta område."

Vill även påpeka att vi ej är emot vidare företagsutveckling på Tjörn och hoppas även att föreslagna vindkraftverk på Tången kommer att byggas. Att några människor alltid blir lidande vid kommunens utveckling tror vi är omöjligt att undvika.

Dock bör dom som drabbas få en rimlig ersättning.

För Habborsby 1:16 räkning  
XX och XX

*Kommentarer:*

- *A. Planen anger att beredskap för störningsskyddande åtgärder måste finnas. Eventuella åtgärder bekostas av den som ger upphov till störningen.)*
- *B: VA inkoppling regleras inte i planen*
- *C: Se kommentar A.*
- *D: Planbestämmelserna har ändrats beträffande störande verksamhet. Se även kommentar till länsstyrelsens yttrande ang "Störningar för omgivningen"*

*Ekonomisk ersättning kan inte utgå. I planen finns bestämmelse om störningsskyddande åtgärder.*

**Inför upprättande av antagandehandling föreslås planförslaget justerats och kompletteras enligt följande:**

Ändringar i plankartan:

- Bestämmelser gällande block- och bergras kompletteras enl följande: markarbeten som vid ändrade markförhållanden kan medföra risk för block- och bergras skall föregås av en kompletterande bergteknisk bedömning och vid behov ska åtgärder vidtas innan bygglov medges.
- Bestämmelser gällande stenmurar ändras så att de överensstämmer med villkor i Länsstyrelsens beslut om dispens gällande biotopskyddsbestämmelser.
- Plankartan kompletteras under rubriken UPPLYSNINGAR med en hänvisning till villkor ställda i Länsstyrelsens beslut gällande dispens från biotopskyddsbestämmelserna (09-10-20)
- J, kvartersmark, har justerats till J<sub>1</sub>, "industri, icke störande verksamhet samt kontorsverksamhet."

Ändringar i planbeskrivningen:

- Vägnamn justeras

Ändringar i genomförandebeskrivningen:

- Genomförandetiden ändras till 15 år
- Planområdets omfattning justeras till ca 7 ha

Grundkartan kompletteras med ny fastighetsgräns mellan Habborsby 2:50 och Vallhamn 3:11.



Åsa Jönsson  
Planarkitekt