



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Häggvall 3:43 m fl.

Granskningshandling  
Upprättad 2021-10-18  
Tjörns Kommun, Västra Götalands län

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING .....	5
2. HANDLINGAR .....	5
Planhandlingar	
Övriga handlingar	
3. SAMMANFATTNING .....	6
4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	7
Bakgrund	
Syfte och huvuddrag	
5. PLANDATA .....	7
Areal och läge	
Markägoförhållanden	
6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	7
Riksintresse	
Bostadsförsörjning Tjörn 2014 - 2025	
Detaljplaner	
7. BEHOVSBEDÖMNING .....	8
Avvägning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB)	
8. FÖRUTSÄTTNINGAR .....	9
Natur	
Gator och trafik	
Friytor	
Offentlig och kommersiell service	
Geotekniska förhållanden	
Risk och säkerhet	
Strandskydd	
Fornlämningar	
Teknisk försörjning	
9. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET .....	14
Ny bebyggelse	

**Allmänna platser**  
**Trafik, parkering, gång- och cykelvägar**  
**Offentlig och kommersiell service**  
**Höviksbäcken**  
**Geoteknik**  
**Radon**  
**Brandskydd**  
**Teknisk försörjning**

**10. PLANENS GENOMFÖRANDE..... 20**

**Inledning**  
**Organisatoriska frågor**  
**Genomförandetid**  
**Markägoförhållanden**  
**Huvudmannskap och ansvarsfördelning**  
**Avtal**  
**Fastighetsrättsliga frågor**  
**Tekniska frågor**  
**Ekonomiska frågor**  
**Bebyggelsekonsekvenser**  
**Miljökonsekvenser**  
**Sociala konsekvenser**  
**Nollalternativet**

**12. MEDVERKANDE..... 25**

Detaljplan för Häggvall 3:43 m fl.  
Tjörns kommun

Planbeskrivning

Granskningshandling

Beställare:  
Tjörns kommun  
Krokdalsvägen 1  
SKÄRHAMN

Beställarens representant: Atle Heidarsson  
Daniel Rutgersson

Konsult: Norconsult AB  
Box 8774  
402 76 Göteborg

Uppdragsledare och handläggare: Adam Västernäs, Norconsult AB  
Uppdragsnr: 106 31 22

Kvalitetsgranskad av: Anna Lagerquist Sergel, Norconsult AB

## 1. INLEDNING

Detaljplanen avser möjliggöra nybyggnation av bostäder i form av mindre flerbostadshus och några tomter för enbostadshus.

### *Vad är en detaljplan?*

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för exempelvis bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

### *Planprocessen*

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (SFS 2010:900). I ett första skede upprättas samrådshandlingar. Resultatet av samrådet sammanfattas i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar. Efter granskningen redovisas resultatet i ett granskningsutlåtande. Planförslaget antas av kommunstyrelsen och vinner laga kraft, om inte beslutet om antagande överklagas. Synpunkter kan lämnas under samråds- och granskningskedena.

## 2. HANDLINGAR

### Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser.
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling).
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar

- Behovsbedömning, 2019-10-07.
- Trafikutredning för detaljplan, Norconsult 2020-09-25.
- Naturvärdesinventering, Melica 2020-01-21.
- Geoteknisk undersökning, Bohusgeo, 2019-11-07.
- Geotekniskt förtydligande, Bohusgeo, 2021-09-28.
- VA- och dagvattenutredning, Häggvall 3:43, Höviksnäs, Sweco 2020-01-07.
- Luktutredning, avloppsreningsverk, WSP 2021-08-20.
- PM säkerhetsavstånd brandfarlig vara, WSP 2021-07-05.
- Solstudie Tress projektutveckling AB 2021-09-12.
- Brand PM, Briab 2021-09-30.
- Fastighetskonsekvensbeskrivning, Söllscher Lantmäterikonsult AB 2021-10-06.

Här är detaljplanen nu



Detaljplaneprocessen

### 3. SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i den östra delen av orten Höviksnäs. Området präglas av ett jordbrukslandskap med skogbevuxna omkringliggande höjdparter. Planförslaget avser att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom tidigare åkermark samt att planlägga infartsgator till den nya bebyggelsen och kringliggande befintliga hus. Inom planområdet möjliggörs också en yta för gemensam avfallshandling för de nya bostäderna och befintliga hus i närområdet.

Totalt innebär exploateringen cirka 30-32 nya bostäder. Bostäderna avses bestå flerbostadshus upplåtna som bostadsrätter. Området ägs av privat exploatör.

Planen bedöms inte medverka till överskridanden av miljö kvalitetsnormerna. En behovsbedömning har gjorts för att bedöma om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

## 4. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Höviksnäs ligger på den östra sidan av Tjörn med närhet till Hakefjorden samt goda kommunikationer till Stenungsund och vidare till Göteborg. Projektet avser utveckla Höviksnäs med fler bostäder.

### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i centrala tätorten Höviksnäs. Planen omfattar en utbyggnad av helårsboende, ca 30 bostäder i form av flerbostadshus och radhuslägenheter. Planen ska också föreslå en standardhöjning av tillfartsvägar samt en yta för gemensam sophantering för närliggande byggnation.

## 5. PLANDATA

### Areal och läge

Planområdet omfattar cirka 0,7 ha före detta jordbruk och betesmark.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheterna Häggvall 3:43 samt del av Häggvall 2:13 och Häggvall 6:1 som båda är i privat ägo, samt del av den kommunala fastigheten Hövik 5:1.



Orienteringskarta - planrådets läge.

## 6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintresse

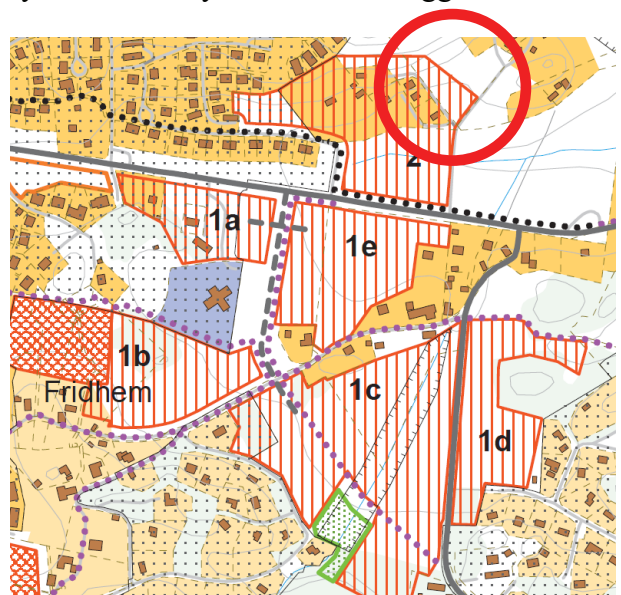
Planområdet berörs i öster av riksintresse för friluftsliv, Södra Bohusläns kust. Planområdet omfattas också av riksintresse 4 kap Miljöbalken, högexploaterad kust.

### Översiktliga planer (ÖP)

Gällande kommunövergripande översiktsplan är från 2013 (ÖP13). Planområdet strax öster om nuvarande Höviksnäs tätort är i ÖP13 utpekade som "Område för tätortsstudie". Norr om planområdet är det utpekade ett område med särskilda värden för rekreation och friluftsliv.

I ÖP13 skapas beredskap för 200 nya bostäder i tätortsområdet av Höviksnäs. Bebyggelsens nuvarande karaktär ska bibehållas och samhällets speciella värden och identitet ska utvecklas samt att tillgång till god service ska eftersträvas.

Del av planområdet benämns i tätortsstudien till ÖP13 som ett av flera utbyggnadsområden (2 i bilden nedan). Områdets närhet till befintlig bebyggelse, service och infrastruktur är främsta motivet att bebygga platsen. Området förväntas ge fina lägen för bostäder. Området "Solbacken" bedöms i tätortsstudien kunna rymma ca 15 nya bostäder i friliggande hus.



Utdrag ur tätortsstudie till ÖP13.

## Bostadsförsörjning Tjörn 2014 - 2025

I kommunens strategiska bostadsprogram anges att Höviksnäs är en ort med blandad bebyggelse av främst villor och flerbostadshus. Ortens befolkning har ökat då tidigare fritidsboenden vid Hakenäset/Berga görs permanenta, och för att det har byggts många nya bostäder inom orten.

### Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Sydväst om planområdet finns en gällande detaljplan, Detaljplan för Hövik 5:1 m fl. ifrån 2012, vilken möjliggör bostäder i kedjehus närmast nu aktuellt planområde.

## 7. BEHOVSBEDÖMNING

Tjörns kommun har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11 § avseende konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen. Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda, varför någon särskild MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) inte behöver upprättas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, naturmiljö, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Tilltänkt exploatering inte medför risk för betydande påverkan på några riksintressen.

- Inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000 eller naturreservat.

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens och tätortstudiens intentioner.

Behovsbedömningen stäms av med Länsstyrelsen i och med samrådet för detaljplanen.

### Avvägning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB)

Planen medger byggnation på jordbruksmark. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebygga marken med bostäder enligt planförslaget är ett väsentligt samhällsintresse som för planen väger tyngre än att bevara som jordbruksmark.

Med väsentligt samhällsintresse avses bl.a. bostadsförsörjning. Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Detaljplanen omfattar mark för bostäder i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Att bebygga planområdet med bostäder och förskola anses vara ett väsentligt samhällsintresse med följande anledningar:

- Planområdet ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse enligt Tjörns ÖP13 och delvis enligt översiktsplanens tätortsstudie för Höviksnäs.
- Planområdet ligger nära service och kollektivtrafik och väsentliga infrastrukturer såsom väg, VA- och elnät är redan byggda i området.

### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De förändringar som föreslås i detaljplanen är i enlighet med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser i enlighet med 3 kap. Miljöbalken (MB).

Enligt 2 kap. 2 § i plan- och bygglagen (PBL) ska miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormerna gäller



tillåten halt av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly i luften och partiklar (PM 10). Ett genomförande av planförslaget förväntas inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Kommunens kuststräcka omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap. "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Dessa områden är enligt 4 kap. 1 § i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna ska dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap. MB då den nya bebyggelse avses tillkomma som en utveckling av en befintlig tätort.

## 8. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur

#### Landskapsbild

Planområdet är beläget i den östra delen av orten Höviksnäs. Området präglas av ett öppet jordbrukslandskap med skogbevuxna omkringliggande höjdparter. Landskapet är generellt kuperat och planområdet ligger i den dalgång som sträcker sig österut från Höviksnäs längs Höviksnäsvägen ned mot gamla Höviksnäs och Låka. Norr om planområdet finns en kraftig bergsbrant.

#### Naturvärden, vegetation och djurliv

En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet (Melica 2020-01-21). Planområdet vid Häggvall 3:43 är del av en igenväxande före detta beteshage som i södra halvan domineras av högvuxen gräs- och högörtvegetation med älgört, rörflen, tuvtåtel och grenrör som dominerande arter. Norrut stiger marken och bekläs till allt större del av buskmark med slån och björnbär som dominerande arter, för att slutligen upp på bergslutningen täckas av ett tätt och högvuxet, men avdöende enbestånd

med stort inslag av björnbär, tall, björk och ett flertal andra träd och buskarter. Bland inslag i floran kan nämnas spärroxbär, berberis, kaprifol och den invasiva arten jättebalsamin nära tomten i nordöst. Både spärroxbär och berberis kan vara s.k. trädgårdsflyktingar från tomter i närheten. Det tätvuxna ene- och slybeståndet med stora inslag av björnbär gör den nordligaste delen av området närmast ogenomträngligt. Av indikatorer på beteshävdad flora påträffades bara några få tuvor av den svaga indikatorn knägräs uppe i enebranten.

Ett stort antal naturvårdsintressanta fåglar har noterats från Höviksnäs men de flesta bedöms bara passera. En art som noterats som häckningsindikerande i närheten och skulle kunna häcka i planområdets naturtyp är gulsparv, som numera är rödlistad i kategorin sårbar.



Avgränsade naturvärdesobjekt.

Två naturvärdesobjekt har avgränsats och bedömts uppnå klass 4, visst naturvärde. En liten solexponerad berghäll (1) sticker upp ur gräsmarken tillsammans med ett en-hallonsnår. Hällen har trots sin litenhet en artrik lav- och örtflora. Habitatet är liksom delar av brynområdet i nordväst lämpligt habitat för den rödlistade gulsparven som noterats revirhävdande i Höviksnäsområdet. Naturvärdesobjektet omfattar bara drygt 10 m<sup>2</sup>, men kan också noteras som ett värdeelement.

I nordväst finns en buskbrynsmosaik (2) som utgörs av täta buskage av brynbuskar som björnbär, slån och enar, men också uppväxan-

de tall och björk m.fl. skogsträd i en sydvänd bergsslutning. Området är värdefullt för bland annat dagfjärilar och småfåglar, inklusive möjlig häckningsplats för den i trakten häckningsnoterade gulsparven. Naturtypen - obetad buskmosaik - är dock ett på Tjörn vanligt och expanderande igenväxningsstadium och är därmed en vanlig och ökande naturtyp på ön. Bedömningen stannar därför på klass 4, visst naturvärde.

### Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Kring planområdet finns dock flera fastigheter med befintliga bostäder i form av friliggande villor. I den nya detaljplanen för Hövik 5:1 m fl. vid Sörkroken finns en länga med radhus/kedjehus.

### Gator och trafik

Befintliga gång- och cykelvägar finns inom Höviksnäs tätort väster om planområdet (se

karta på nästa sida). Inom planområdet finns dock inga cykelbanor utbyggda.

Hållplats för kollektivtrafik finns söder om planområdet vid Höviksnäsvägen, hållplats "Höviksnäs" och vid hållplats "Hövik" och "Höviksnäs servicehus", närmare centrala Höviksnäs.

Planområdet gränsar i söder till Höviksnäsvägen, väg 711, som utgör del av huvudvägnätet. Vägen är i dag hastighetsbegränsad till 50 km/h förbi planområdet. I och kring planområdet finns mindre befintliga vägar som fungerar som tillfart till befintliga fastigheter.

Inom planområdet finns endast parkering på egen fastighet för befintliga bostäder.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Inom planområdet finns ingen befintlig lek-



Översikt för befintliga gång- och cykelvägar i Höviksnäs, planområdet med svart markering.

plats. Närområdet på Höviksnäs erbjuder fina möjligheter till rekreation, lek och utvistelse.

### **Offentlig och kommersiell service**

I Höviksnäs finns idag en förskola samt en F-5 skola. Norr om Höviksnäs finns också Häggvallsskolan med årskurserna 6-9, cirka 800 meter norr om planområdet.

Det finns både bibliotek, idrottshall, motionspår och kultur- och fritidscentra i Häggvallsskolan. På Låka ligger en badplats och i Svanvik finns en gymnastikarena.

Närmsta dagligvaruhandel och drivmedelsstation finns vid korsningen Höviksnäsvägen - väg 169, cirka en kilometer väster om planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

För detaljplanen har det tagits fram en geoteknisk undersökning (Bohusgeo, 2019-11-17).

Det undersökta området utgörs av ängsmark beväxt med buskar. I norr avgränsas området av berg. markytan varierar ifrån cirka +20 meter i norr till cirka +7 meter i söder. Det finns berg i dagen fläckvis både i norr och söder. Jordlagren har vid sondering varierat mellan 0,2 och 6 meter. Område 1 bedöms under vegetationslagret ha ett fast ytlager vilande på berg. Område 2 bedöms ha ett fast ytlager ovan friktionsjordar som vilar på berg. Område 3 har ett fast ytlager följt av lera som vilar på friktionsjord och berg. De fasta ytlagren utgörs av silt och torrskorpelera.

Grundvattennivå har bedömts ligga cirka 1 meter under marknivå och kan vid kraftig nederbörd komma att stiga till markytan eller vid torka sjunka till cirka 1,5 meter under marknivå.

Släntstabiliteten har bedömts tillfredställande och planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras utan att stabiliteten blir otillfredställande. en belastningsbegränsning av 20 respektive 25 kPa föreslås som begränsning i plankartan. I

område 3 bör inte schaktning kombineras med påförande av ovan laster.

Risken för sättningar bedöms låg i området generellt. Dock varierar jorddjupen, vilket gör att det kan föreligga lokala variationer med mark som sätter sig ojämnt.

Om markhöjning ska ske med mer än några decimeter bör detta studeras närmare vid detaljprojektering.

Infiltration av dagvatten bör övervägas enligt utredningen för att inte minska grundvattenbildningen.

### **Miljöförhållanden**

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Detaljplanen innebär ny bebyggelse med bostäder. Inga nya verksamheter som förväntas generera utsläpp möjliggörs. Detta betyder att tillskottet av föroreningar till luft bedöms bli marginella och hänföra sig till den ökning som kommer ske i biltrafik till området. Dock bedöms detta inte medföra något överskridande av miljö kvalitetsnormerna.

#### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

#### *Vattenförekomster*

Genom planområdet löper Höviksbäcken. Denna är kulverterad under infartsvägen i söder. Bäckens löper ut i Hakefjorden vid Höviksnäs öster om planområdet.

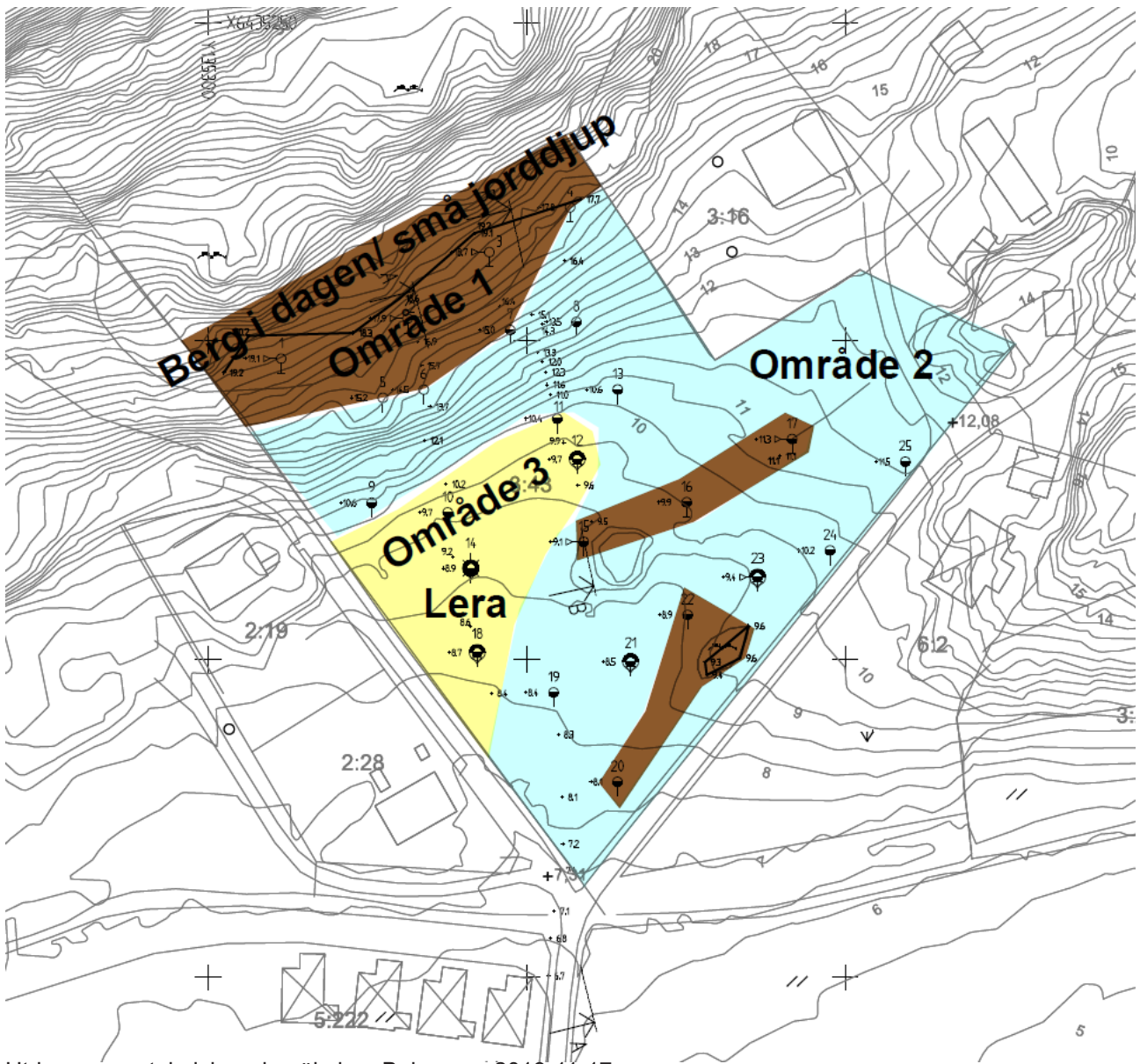
#### *Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)*

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några störningar vad gäller buller, lukt eller luftföroreningar ifrån närliggande vägar eller verksamheter.

### **Risk och säkerhet**

#### *Radon*

Någon radonmätning har inte utförts. Plan-



Utdrag ur geoteknisk undersökning, Bohusgeo 2019-11-17.

området bedöms i kommunens översikt över radon mark att utgöras av lågradonmark.

### ***Blocknedfall***

Den geotekniska undersökningen (Bohusgeo, 2019-11-17) har konstaterat att det i områdets norra delar finns lösa block i terrängen, utredningen föreslår att dessa rensas innan utbyggnad.

## Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon bullerkälla som kan leda till bullervärden över de rekommenderade riktvärdena för bostäder och uteplatser. Således har ingen bullerutredning utförts för den tilltänkta byggnationen.

## Avloppsreningsverk

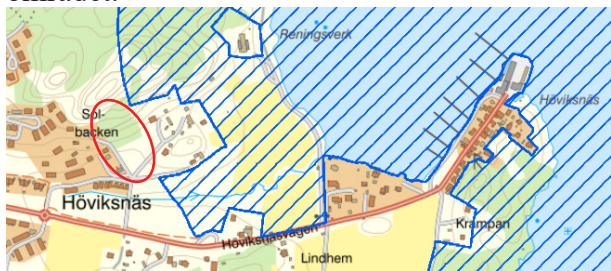
Planområdet ligger 240 meter ifrån Höviksnäs avloppsreningsverk. Närmsta bostäder planeras cirka 250 meter ifrån avloppsreningsverket. En riskutredning har tagits fram med hänsyn till att anläggningen hanterar etanol som kan vara explosivt, (WSP 2021-07-05). Etanolen finns i en cirka 20 kbm stor cistern omgärdad med murar. Enligt utredningen bedöms risken låg för området och avståndet om 250 meter är tillräckligt för att planera för bostäder.

Med anledning av planområdets närhet till Höviksnäs avloppsreningsverk har det också tagits fram en luktutredning, (WSP 2021-08-20). Utredningen visar att luktvärdena enligt de norska riktvärdena som legat till grund för utredningen överskrids vid de nya bostäderna cirka 106 timmar per år (1,2 % av årets timmar). Planens mest utsatta delar är i den östra sidan.

Kommunen bedömer att bostäder är lämpligt trots överskridandena med hänsyn till det låga antalet timmar området berörs samt att åtgärder kan komma att vidtas på avloppsreningsverket utanför ramarna för denna detaljplan.

## Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt, och det finns därför inget strandskydd inom planområdet.



Skrafferingen visar gällande strandskydd kring planområdet.

## Fornlämningar

I och i direkt närhet till planområdet finns inga kända fornlämningar.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till angränsande byggnationer kring planområdet. I bostadsförsörjningsprogrammet har Höviksnäs VA-nät bedömts ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse.

För detaljplanen har en VA- och dagvattenutredning tagits fram, (Sweco 2020-01-07). Det finns befintliga dagvatten-, spillvatten- och dricksvattenledningar i Höviksnäsvägen, i övrigt finns inget kommunalt ledningsnät inom detaljplaneområdet.

Ledningen från Höviksnäsvägen är inte anpassad för brandvattenuttag.

I detaljplanen ritas två u-områden in för ledningar. Dessa syftar till att säkra vatten och avlopp till fastigheterna öster om planområdet som idag delvis ligger med servitut över Häggvall 3:43. Inför antagandet avses endast ett av dessa ledningslägen kvarstå.

### El, tele och bredband

Närområdet är försörjt med infrastruktur idag.

### Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Bergavägen söder om planområdet. Större återvinningscentral finns vid Sibräcka centralt i kommunen.

Avfallshämtning sker idag vid fastighet för de angränsande fastigheterna.

## 9. BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en utveckling av tätorten på Höviksnäs och möjliggör fler bostäder både som lägenheter i flerbostadshus och som friliggande villor.

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär i huvudsak nybyggnation med flerbostadshus och radhus. Totalt innebär exploateringen cirka 30-32 nya bostäder. Samtliga nya bostäder planeras att upplåtas som bostadsrätter.

I de centrala och södra delarna av bebyggelseområdet uppförs mindre flerbostadshus i grupp. Dessa ska utformas med sadeltak och blir cirka 2 våningar höga. Husen avses utföras med träfasader med takpannor eller plåt. Varje hus får 4-6 lägenheter och husen placeras för att skapa en gemensam gårdsbildning i mellan dem.

I den norra delen placeras två huskroppar i suterräng. Dessa rymmer 3 radhuslägenheter vardera. Suterrängvåningen i dessa hus föreslås inrymma en lägenhet, gemensamhetslokal och förrådsutrymmen. Dessa begränsas med en plushöjd över nollplanet för sinnock och förväntas bli två våningar med underliggande suterrängvåning.

Lek och rekreationsytor för bostäderna ska rymmas på kvartersmark. På den gemensamma mittytan som kan bli träffpunkt för möten och lek föreslås även trädgårdsförråd, växthus och teknikhus. Samtliga bostäder avses få antingen uteplats eller balkong mot söder eller väster. Radhusen förses med 2 balkonger per lägenhet.

Genom området löper en angoringsgata som avses nyttjas för tillgänglighet för rörelsehindrade, räddningstjänst, flyttbilar etc. I övrigt sker parkering av bilar i huvudsak väster och öster om bostadsdelarna.



Illustration av bebyggelseförslag 2021-09-12

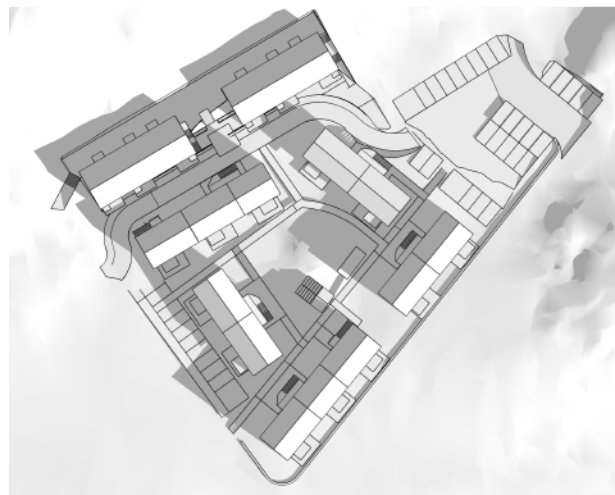


Visualisering av förslaget, gården sedd ifrån nordväst.

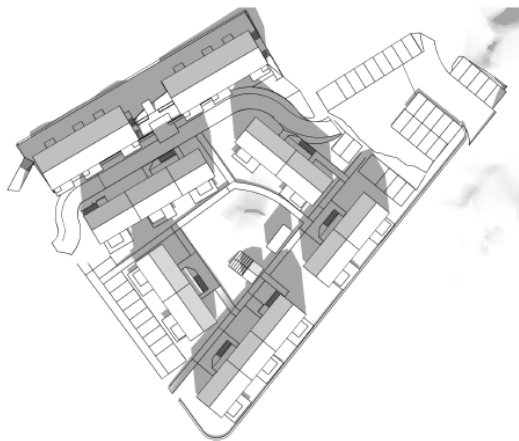
### Solstudie

En solstudie har tagits fram för förslaget (Tress projektutveckling AB 2021-09-12). Solstudien visar att de föreslagna bostäderna får acceptabla nivåer av solljus vid vår- och höstdagjämning. Den visar också att omgivande bebyggelse inte påverkas nämnvärt av skuggning ifrån de nya byggnaderna.

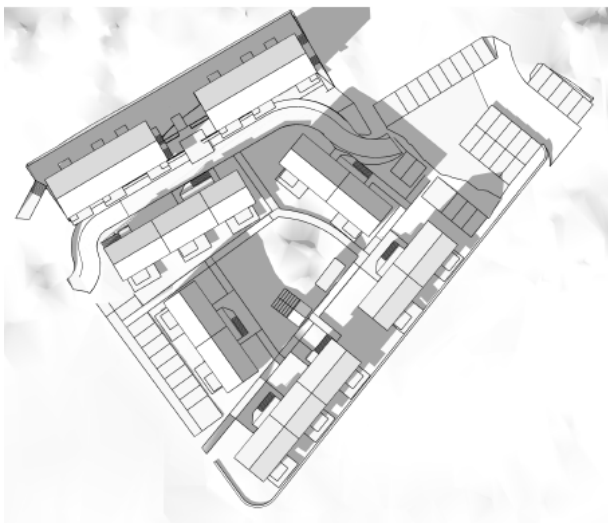
Lägenheterna i sutterrängplan påverkas mest av skuggning ifrån husen direkt söder om dessa. Men då solen når gaturummet både på förmiddagen och eftermiddagen bedöms den totala solljismängden ändå kunna bli acceptabel.



Solstudie vår- och höstdagjämning kl 09



Solstudie vå- och höstdagjämning kl 12



Solstudie vå- och höstdagjämning kl 15

## Allmänna platser

Planområdet omfattar utbyggnad eller upp- rustning av flera lokalgator.

### Huvudmannaskap allmän plats

Planförslaget har enskilt huvudmannaskap. Valet av huvudmannaskap grundar sig på att det finns en tradition av att tillämpa enskilt huvudmannaskap på Tjörn, vilket utgör ett särskilt skäl att frånga huvudregeln om att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Tidigare detaljplaner i området och samtliga närbelägna detaljplaner förvaltas genom enskilt huvudmannaskap. För att väghållningen inom samhället ska fungera enhetligt föreslås i planen enskilt huvudmannaskap med en vägförening som huvudman.

För de delar av planen som omfattar anslutning emot väg 711 kommer Trafikverket att vara väghållare.

## Trafik, parkering, gång- och cykelvägar

En trafikutredning för planförslaget har tagits fram för att hantera frågor kring tillfart och angöring till planområdet (Norconsult 2020-09-25).

### Gång- och cykel

Längs de upprustade gatorna söderut ner mot Höviksvägen samt söder om bebyggelseområdet rustas stadarden upp och en 2,5 meter bred gång- och cykelväg anläggs i gaturummet. I övrigt bedöms trafikbelastningen vara så låg att gång- och cykeltrafik kan framföras i ett gemensamt gaturum. Utformning av gatan igenom bebyggelsen bör beaktas så att den ger låga hastigheter och ett tryggt gaturum för alla trafikanter.

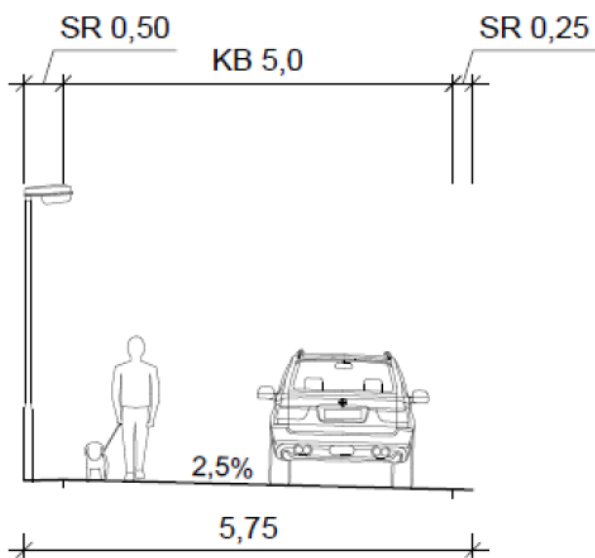
### Gator, tillfart

En stor del av den trafik som förväntas alstras i området kommer att köra via den vid vissa tider högt belastade cirkulationsplatsen i korsningen väg 169/Höviksnäsvägen. Korsningen har studerats i den trafikutredning som togs fram av Norconsult i samband med planprogram för Höviksnäs entré, med resultatet att belastningsgraden för tillfarten från väg 169 nordost under maxtimmen på eftermiddagen kan förväntas vara 0,75 år 2040. Belastningsgraden är den del av kapaciteten som utnyttjas. Om belastningsgraden överstiger 1,0 bildas växande långa köer vid korsningen. Enligt Trafikverket bör belastningsgraden understiga 0,8 i alla tillfarter till korsningen om framkomligheten i korsningen skall anses vara tillräckligt god. I kapacitetsberäkningen som har genomförts av korsningen har det tagits hänsyn till att det kommer ske trafikökningar på grund av utbyggnader av bostäder längs Höviksnäsvägen och Tångerödsvägen. Området i stort växer mer med något större trafikökning än



vad kapacitetsberäkningen har tagit hänsyn till. Belastningsgraden år 2040 i vissa tillfarter för cirkulationsplatsen vid korsningen väg 169/Höviksnäsvägen kan därför förväntas vara nära 0,8. År 2040 och vid högt belastade tider kommer köer att uppkomma. Köer uppkommer vid korsningen redan idag vid tider då det är extra mycket trafik exempelvis på fredagseftermiddagar under sommarhalvåret när många vill åka till Tjörn över helgen.

Området planeras få en bättre tillfart än i dag. I och med detaljplanens genomförande så föreslås standarden på närliggande vägar att höjas. Vägarna kommer att bli 5,0 meter breda med en stödremsa på 0,25 meter respektive 0,5 meter och kommer att asfalteras, samt förses med belysning.

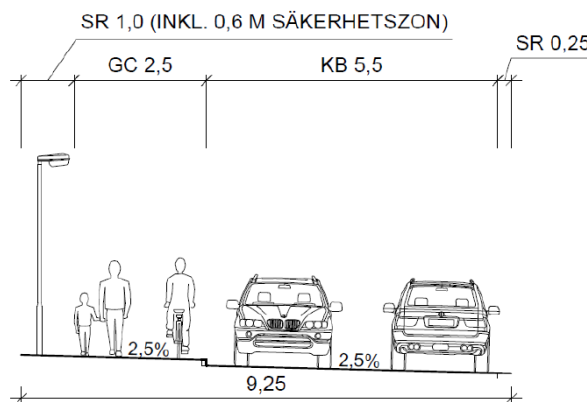


Typsektion för väg intill planområdets östra sida.

Flerbostadshusens parkeringsplatser kommer att finnas i områdets östra och västra del där området också ansluts mot befintliga vägar. Parkeringsplatserna utformas med 2,5 meters bredd och 7 meter breda parkeringsgator. Lägenheterna i flerbostadshusen nås från parkeringen via gångvägar. Genom området anläggs en kvartersgata för angöring med karaktär av en gårdsgata. Längs med denna finns också parkering för rörelsehindrade.

Den enskilda vägen mellan exploateringsområdet och Höviksnäsvägen är idag en grus-

väg. Den får högre standard genom att vägen breddas till 5,5 meter och asfalteras vilket ökar framkomligheten och trafiksäkerheten på vägen. Vägen får också en 2,5 meter bred gång- och cykelbana med belysning som löper längs med vägens västra sida. Den nya gång- och cykelbanan kopplas samman med den befintliga längs med Höviksnäsvägen.



Typsektion för vägen som kopplar till Höviksnäsvägen.

### Parkering

Boende förväntas efterfråga 1,2 parkeringsplatser per hushåll. Detta innebär 38 platser för lägenheterna.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ger möjlighet att anordna en gemensam station för upphämtning av avfall. I övrigt erbjuder planområdet ingen ny offentlig eller kommersiell service.

### Höviksbäcken

Söder om planområdet finns Höviksbäcken. Denna är belastad med dagvatten ifrån centrala delarna av Höviksnäs och svämmar tidvis över. Planområdets tillskott bedöms dock vara begränsat.

### Geoteknik

Del av plankartan förses med bestämmelser kopplat till de geotekniska förhållandena på

platsen. Sammanlagd variabel och permanent last från trafik, uppfyllnad och byggnader behöver begränsas till 20 respektive 25 kPa för två delområden.

### **Grundläggning av byggnader**

Den geotekniska utredningen (Bohusgeo 2019-11-17) föreskriver att i område 1 och 2 bedöms grundläggning kunna ske direkt i mark med exempelvis platta.

Inom område 3 kommer det sannolikt krävas kompensationsgrundläggning eller pålning för grundläggning. Det har tagits fram ett förtydligande ifrån Bohusgeo 2021. Förtydligandet innebär att grundläggning i område 3 kan ske även med utskiftning av lera som ersätts med friktionsjord av lägst materialtyp 2.

### **Schaktarbeten**

Stabilitet för tillfälliga schaktarbeten samt upplag ska verifieras i samband med detaljprojektering.

### **Radon**

Byggnader där människor vistas stadigvarande ska utföras med radonskyddande konstruktion, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning.

För att säkerställa att radonförekomsten i nya byggnader inom området inte innebär några risker för människors hälsa bör nybyggnation utföras med radonskyddande konstruktion.

### **Brandskydd**

För att kunna bygga ut en brandpost vid planområdet och erhålla tillräckligt flöde rekommenderas att ledningen från Höviksnäsvägen dimensioneras upp.

För bebyggelseförslaget har tagits fram ett brandskydds PM, (Briab 2021-09-30). Här redovisas att bebyggelsen som uppförs i två våningar ska utföras med byggnadsklass Br2 och att radhusen med suterrängvåning ska utföras som byggnadsklass Br1. Ingen hänsyn

har tagits till om vindar inreds som bostadsrum. Det noteras vidare att avståndet mellan byggnader på flera ställen understiger 8 meter då takutsprång och byggnadsdelar som sticker ut ska tas med i beräkningen. Utredningen menar att förutsättningar finns att hantera frågan i detaljprojektering av byggnaderna. Räddningstjänsten i området har endast tillgång till bärbara stegar för utrymning, uppställningsplats för dessa ska säkras.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Anslutningspunkter för dricks- och spillvatten för norra och södra delar av planområdet föreslås i den mindre Höviksnäsvägen väst respektive sydväst om planområdet. Det finns möjlighet att ansluta dricksvatten utan att tryckstegrande åtgärder erfordras.

Planområdets höjdförhållanden möjliggör avledning av spillvatten med självfall.

#### **Dagvatten**

Dagvatten från planområdets norra del föreslås avledas till befintligt VA-nät i den mindre Höviksnäsvägen väster om planområdet utan fördröjning. Ett avskärande dike föreslås anläggas längs med tomtsidorna som vetter mot naturmarken i norr. Diket föreslås som lösning för att omhänderta markvatten från den högre belägna naturmarken norr om planområdet.

Erforderlig fördröjning i södra delen av planområdet föreslås skapas i form av seriekopplade växtbäddar och svackdike. Dagvattnet efter fördröjning föreslås genom strypt utlopp ledas till befintligt VA-nät i den mindre Höviksnäsvägen sydväst om planområdet.

Detaljerad dimensionering och placering av ledningar och anläggningar ska väljas i ett senare skede när utformningen och placering av bebyggelser är fastlagd. Ledningars och anläggningars lägen och sträckningar kommer delvis att bero på höjdsättningen inom området samt utformningen och placering av bebyg-

gelse. Redovisade växtbäddar och svackdike antas utgöra en tillräcklig åtgärd för omhändertagande och rening av det dagvatten som planområdet genererar. Ytterligare anläggning för utjämning och rening av dagvatten planeras därför inte.

I samband med exploatering av området är det viktigt att minimera påverkan på planområdet ifrån områden uppströms samt att säkerställa att inte nya riskområden skapas. Följande bör tas i beaktande vid planering och höjdsättning av planområdet enligt dagvattenutredningen:

- Säkerställa att nya instängda områden inte skapas när områdets höjdsättning förändras.
- Säkerställa att avrinning vid skyfall kan ske längs säkra stråk.
- Omsorgsfull höjdsättning och utformning av hus, entréer m.m. för att säkerställa att översvämning av byggnader inte sker. Området bör höjdsättas så att byggnader inte tar skada ens vid extrem nederbörd.

Föroreningsbelastning i dagvattnet har beräknats för befintlig och framtida exploatering före och efter rening. Föreslagna reningsanläggningar har utformats större än vad fördröjningskravet kräver för att uppnå bättre rening av dagvattnet. Framtida situation med föreslagen dagvattenhantering ger utgående föroreningshalter från planområdet i nivå med Göteborgs stads riktvärden. Bedömningen ifrån dagvattenutredningen är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten inte kommer att försämrats och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i sin helhet bedöms inte heller försvåras till följd av beskriven exploatering och föreslagen dagvattenhantering.

Färdigt golv ska ligga 0,3 meter över angränsande allmän plats/gata.

### *Energi*

Nya byggnader ska uppföras enligt gällande

byggregler men strävan bör i varje enskilt projekt vara att tillämpa så miljöriktiga och energieffektiva lösningar som möjligt. Avseende uppvärmning kan detta exempelvis ske genom till- och frånluftsvärmepump, bergvärme eller gemensamma bergvärmeanläggningar.

### *Avfall*

Kommunen svarar för avfallshantering i området. Inom planområdet planeras ett E-område som föreslås rymma en station för gemensam avfallshantering och sophämtning. Hit kommer på sikt både den nya bebyggelsen samt kringliggande bostäder hänvisas för sin avfallshantering.

### *El, tele och bredband*

Befintlig kapacitet i närområdet bedöms tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen.

## 10. PLANENS 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 för bostäder på Häggvall 3:43 bör genomföras. För området saknas tidigare detaljplan.

Till genomförande beskrivningen finns också en Fastighetskonsekvensbeskrivning framtagna, (Söllscher Lantmäterikonstult AB 2021-10-06).

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

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

Granskning	4e kvartalet 2021
Beslut om antagande	2a kvartalet 2022
Laga kraft	2a kvartalet 2022

### 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. Följande fyra fastigheter berörs av detaljplanen; Häggvall 3:43, 2:13, 6:1 som alla är privatägda samt Hövik 5:1 som ägs av Tjörns kommun. Häggvall 3:43 belastas till övervägande del av i planen utlagd kvartersmark. Resterande fastigheter belastas av i planen utlagd allmän plats gata. Kommunens fastighet Hövik 5:1 belastas också av ett mindre område av kvartersmark för gemensam sophantering.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägare inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen.

Beslut ska fattas om hur anläggningarna (gator, sophantering) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt ska förvaltas och skötas. Detta sker genom att ägaren till Häggvall 3:43 ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Se vidare information om gemensamma anläggningar under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

#### Anläggningar inom kvartersmark

Ägare till Häggvall 3:43 anlägger och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

### Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan ägaren till Häggvall 3:43 och Tjörns kommun. Exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas av kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande och fastighetsbildning.

Avtalet ska reglera utbyggnad av allmän plats, utbyggnad av vatten och avlopp, sophantering,

tid för genomförande, standard på anläggningar, ersättning för upplåtelser mellan parterna och kommunens administration vid genomförandet, ersättning för överlämnande av anläggningar, olika ansvar m.m.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

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

Den del av fastigheten Hövik 5:1 som i detaljplanen angetts som kvartersmark för gemensam sophantering bör fastighetsregleras till exploateringsfastigheten Häggvall 3:43.

Den mark som i detaljplan ska bli allmän plats, dvs mark för gata, berör fastigheterna Häggvall 2:13, 3:43, 6:1 samt Hövik 5:1. Det går bra att låta befintlig fastighetsindelning finnas kvar och att Hövik GA:12 omprövas och utökas till att även omfatta detta område.

Fastigheterna Häggvall 2:13, 3:43, 6:1 och Hövik 5:1 belastas av vägservitut som kommer att upphävas. Förmånsfastigheterna kommer att ingå i den omprövade gemensamhetsanläggning Hövik GA:12 med lämpligt andelstal för utförande och drift.

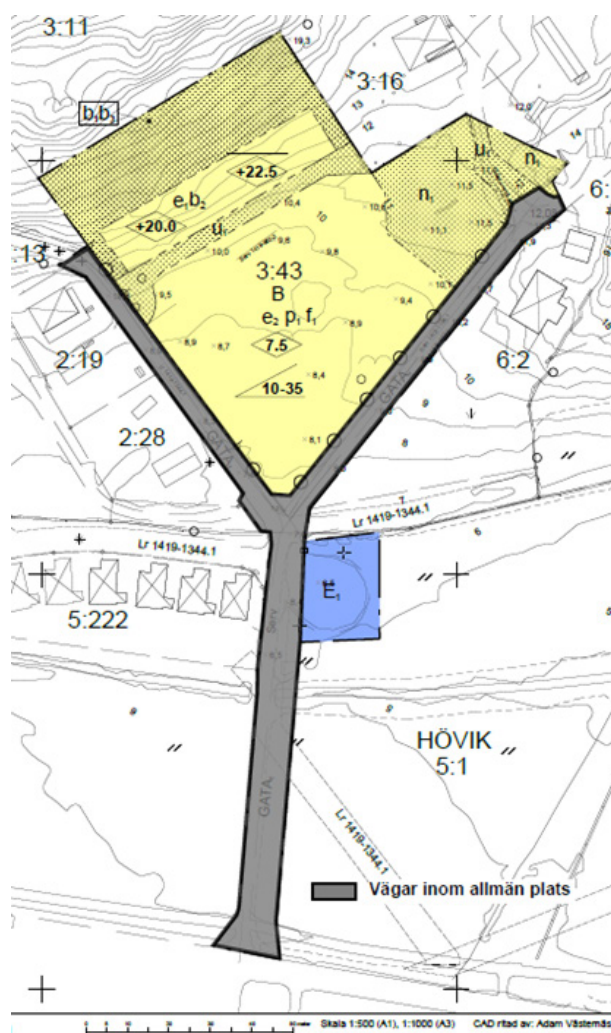
Hövik 5:1 belastas i en mindre del av Hövik GA:12 som kommer att omprövas i samband med planläggningen.

### 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.

Om exploatering sker i enlighet med illustration föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning Hövik GA:12, belägen väster om plan-

området, omprövas i en lantmäteriförrättning till att också omfatta vägar inom planområdet som utgör allmän plats, se fig 1. Höviksnäs vägförening har idag ansvar för och förvaltar denna gemensamhetsanläggnings befintliga vägar och öppna platser. Det rekommenderas att ägare till Häggvall 3:43 kontakter Höviksnäs vägförening och för en dialog om att ingå i deras gemensamhetsanläggning och deras förening. Tillkommande delägande fastigheter i Hövik GA:12 föreslås vara Häggvall 3:43 samt de fastigheter som idag nyttjar befintliga vägar sydväst och sydöst om planområdet, se fastighetskonsekvensbeskrivningen för detaljer. Tillkommande fastighetsägares andelstal i Hövik GA:12 fastställs vid lantmäteriförrättning.



Vägar inom allmän plats.

## *Ansökan om lantmäteriförrättning*

Ägare till Häggvall 3:43 ansöker om erforderlig fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning för genomförande av planen. Förrättningskostnaderna betalas av ägare till Häggvall 3:43.

## **Tekniska frågor**

### *Gator*

Planen medför utbyggnad av allmän plats gata. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar utbyggnaden. Tillstånd från Trafikverket kan komma att behövas vid anläggandet av den del av gatan som ansluter till Höviksnäsvägen.

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Planområdet omfattas inte av kommunens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. En behovsprövning bör göras för möjlighet till utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten att även omfatta planområdet.

En VA- och dagvattenutredning har genomförts. Det finns befintliga kommunala vatten- spill- och dagvattenledningar i Höviksnäsvägen väster om planområdet. Befintlig stamledning för dricksvatten behöver utökas kapacitetsmässigt för att kunna ta emot planerad bebyggelse. Samråd ska ske med ägare till Häggvall 3:43 gällande lämplig tidpunkt för utförande.

Anslutningspunkter för vatten- och spillvatten för norra och södra planområdet föreslås i Höviksnäsvägen nordväst respektive sydväst om planområdet. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark.

Planområdets höjdförhållanden möjliggör avledning av spillvatten med självfall.

Ett avskärande dike föreslås anläggas längs med fastighetsgräns som vetter mot naturmarken i nordväst. Diket föreslås som lösning

för att omhänderta dagvattnet från den högre belägna naturmarken norr om planområdet. Dagvattnet föreslås efter fördröjningen ledas till tillkommande dagvattenhantering inom planområdet. Dagvatten inom kvartersmark i norra delen av planområdet föreslås avledas till befintligt VA-nät i Höviksnäsvägen väster om planområdet. Dagvatten inom kvartersmark i södra delen av planområdet föreslås fördröjas inom planområdet för att därefter genom strypt utlopp ledas till befintligt VA-nät i Höviksnäsvägen sydväst om planområdet. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar samtlig utbyggnad av dagvattenhanteringen.

### *Övriga ledningar*

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

För att möjliggöra planenlig byggnation krävs att avloppsledning (1419-982.3) till förmån för Häggvall 3:16 och som belastar Häggvall 3:43 flyttas. Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar flytt av ledning.

### *Markmiljö*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken används idag i stor utsträckning som betesmark och har historiskt varit jordbruks- och betesmark.

### *Geoteknik*

En geoteknisk undersökning har genomförts. Släntstabiliteten har bedömts tillfredsställande och planerad bebyggelse bedöms kunna uppföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Om markhöjning ska ske med mer än några decimeter bör detta studeras närmare vid detaljprojektering.

## *Arkeologi*

I och i direkt närhet till planområdet finns inga kända fornlämningar.

## *Buller*

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon bullerkälla som kan leda till bullervärden över de rekommenderade riktvärdena för bostäder och uteplatser.

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi*

Kommunen har för avsikt att teckna exploateringsavtal med ägare till Häggvall 3:43. De slutliga förutsättningarna vad gäller fördelning av kostnader för detaljplanens genomförande får regleras i detta avtal.

Planarbetet finansieras genom tecknat plankostnadsavtal med ägare till Häggvall 3:43.

### *Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Då allmän platsmark kommer att förvaltas av en samfällighetsförening kommer inte framtida drifts- och underhållskostnader belasta kommunen mer än om kommunen har andel i föreningen.

### *Ekonomiska konsekvenser gällande VA och dagvatten*

Planen medför krav på utbyggnad av allmän dricksvattenledning. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp inom befintligt verksamhetsområde och tar ut en avgift från fastigheter som ansluts.

Ägare till Häggvall 3:43 ansvarar för och bekostar utbyggnad av vatten och avlopp inom kvartersmark.

### *Ekonomiska konsekvenser för exploatören och enskilda fastighetsägare*

Ägaren till Häggvall 3:43 står för åtgärder och kostnader inom kvartersmark. Vidare får ägare till Häggvall 3:43 bära kostnader för

anläggande/upprustning av allmän plats gata, bygglovsavgift, lantmåteriförrättning inklusive upphävande av servitut samt omprövning av gemensamhetsanläggning. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, m.m. tillkommer. Fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Till planområdet angränsande fastigheter, som kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggning, erhåller andelstal som innebär kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats.

## 11. PLANENS KONSEKVENSER

En detaljplan medför alltid konsekvenser, både positiva och negativa. Oftast påverkar en detaljplan inte bara planområdet utan också till exempel grannar, samhällsfunktioner och miljö. Enligt plan- och bygglagen ska därför all planläggning ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Det innebär att detaljplanens konsekvenser måste analyseras och de ställningstaganden som görs i förslaget ska motiveras.

Planförslaget medför också fastighetsrättsliga konsekvenser. Dessa redovisas i planbeskrivningens genomförandedel ovan.

### Bebyggelsekonsekvenser

Detaljplanen innebär att befintlig öppen före detta jordbruksmark tas i anspråk. Detta gör att bebyggelsens täthet kommer att förändras. Bebyggelsen hålls låg, upp till 2 våningar, för att fungera tillsammans med den befintliga bebyggelsen kring området.

### Miljökonsekvenser

#### *Riksintressen*

De utpekade värdena i de riksintresseområden som berörs bedöms inte påverkas av planen.

#### *Miljökvalitetsnormer*

Enligt Miljöbalken 5 kap. 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer). Miljökvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljökvalitetsnormer (Svensk författningssamling 2001).

Dagvattnet från planområdet avrinner till ett vattendrag som mynnar i en vik i vattenförekomsten Hakefjord vid Höviksnäs, mellan

Tjörn och fastlandet. Flödet från exploateringsområdet utgör en mycket liten andel av det totala flödet från delavrinningsområdet som omblandas med recipientvattnet i Hakefjord. Det är bakgrundshalten i recipienten som blir styrande för vad totalhalten uppgår till.

Bedömning av eventuell påverkan av dagvatten från planområdet avseende ekologisk status baseras på de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (parametrarna näringsämnen och särskilda förorenande ämnen). Bedömning av kemisk status baseras på prioriterade ämnen.

Den sammanfattande bedömningen är att den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten inte kommer att försämrats och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten i sin helhet bedöms inte heller att försvåras till följd av beskriven exploatering i genomförd dagvattenutredning.

#### *Miljömål*

Riksdagen har fastställt 16 stycken miljömål för en hållbar utveckling i landet som helhet. Länsstyrelsen för Västra Götalands län anser att 15 av dessa berör deras områden. Tjörns kommun har en miljövision där åtta av dessa miljömål utpekats som speciellt relevanta för Tjörn.

Dessa åtta är "begränsad klimatpåverkan", "giftfri miljö", "ingen övergödning", "grundvatten av god kvalitet", "hav i balans" samt "levande kust och skärgård", "ett rikt odlingslandskap", "god bebyggd miljö" och "ett rikt växt- och djurliv". Av dessa berörs flera i detaljplanen.

Målet gällande ett rikt växt- och djurliv kan komma att påverkas av planen då häckningshabitat och födosöksområde för den rödlistade gulsparven påverkas eller tas bort. Miljömålet för god bebyggd miljö berörs på så sätt att den nya bebyggelsen måste uppfylla kraven för utomhus- och inomhusmiljö för att skapa trivsamma livsmiljöer med låg klimatpåverkan. Den nya bebyggelsen kommer ligga nära



kollektivtrafik och gång- och cykelvägar så trots dess lokala ökning av fordon bedöms planen uppfylla miljömålet för god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan då det hjälper människor att röra sig klimatsmart. Kommunen anser att den nya bebyggelsen kan bidra till att uppnå miljömålet för hav i balans och levande kust och skärgård då lokalt omhändertagande av och rening av dagvatten kan minska områdets påverkan på havet.

### **Konsekvenser för naturvärden**

Gulsparven som finns på Höviksnäs är en rödlistad fågelart och dess häckningsplats därmed skyddad enligt artskyddsförordningen. Miljön i detaljplaneområdet kan bedömas som lämplig som del av ett hemområde för gulsparv, men bättre marker för både häckning och födosök finns söderut mot Hövik, där också sjungande gulsparv noterats. Artskyddsförordningens krav på skydd för häckningsplatsen bedöms ej aktualiseras enligt naturinventeringen (Melica 2020-01-21).

De påträffade stenmurarna kring fastigheten är värdefulla för många fåglar, insekter och smådjur, men bedöms inte omfattas av biotopskydd. Detta då marken inom planområdet i dessa delar vuxit igen så mycket att den inte längre bedöms klassas som jordbruksmark.

Planområdet hyser inga riktigt höga naturvärden. Buskmosaiken är välutvecklad men måste betecknas som ett svagt naturvärde eftersom sådan vegetation sannolikt fortfarande expanderar på och kring gamla övergivna betesmarker på Tjörn.

### **Sociala konsekvenser**

Planområdet bedöms få goda gång och cykelmöjligheter och god närhet till kollektivtrafik.

I Höviksnäs finns förskola och skola samt utrymmen för lek. Den nya bebyggelsen föreslås placeras på ett sätt som ger en skyddad gård för utevistelse och lek. Naturområdena i området bidrar till fler och varierade områden för lek och utevistelse.

I området planeras bostäder i blandade storlekar och utförande. Detta kan bredda den sociala sammansättningen.

### **Nollalternativet**

Om detaljplanen inte skulle byggas ut innebär det att marken fortsatt skulle vara obebyggd före detta jordbruksmark. Sannolikt skulle byggnationen behöva uppföras på annat ställe vid Höviksnäs för att tillgodose samhällets behov av nya bostäder.

## **12. MEDVERKANDE**

Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB genom planarkitekt Adam Västernäs. Handlingarna är framtagna tillsammans med tjänstemän på Tjörns kommuns Plan- och byggavdelning. Tjänstemän från andra berörda kommunala förvaltningar har också deltagit i arbetet med detaljplanen.

Genomförandedelen har tagits fram av Lotta Rylander på Söllscher lantmäteri.

### **Kommunens handläggare:**

Atle Heidarsson, Planarkitekt  
Daniel Rutgersson, Biträdande Planarkitekt  
Plan- och bygglovsavdelningen.

Representanter från Miljöavdelningen och Tekniska avdelningen.

### **Norconsult AB**

Adam Västernäs, Uppdragsledande och handläggande planarkitekt.

