



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2024-03-27

PLAN.2017.1835

DETALJPLAN FÖR DEL AV

Tanums-Rörvik 1:101, Asken

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan har varit utställt för granskning från och med **2023-10-03** till och med **2023-11-02**. En underrättelse om granskning sändes den 2 oktober 2023 ut till kända sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till statliga myndigheter, kommunala nämnder och övriga som kan ha ett väsentligt intresse av planförslaget.

Granskningen kungjordes i Bohuslänningen den 3 oktober 2023 och planförslaget har under granskningstiden funnits utställt i entrén i Tedacthuset i Tanumshede samt på Infocenter i Grebbestad. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida där allmänheten har givits möjlighet att delta.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, kommunens eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på miljö- och byggnadsförvaltningen.

Granskningsutlåtande är upprättat i enlighet med 5 kap. 23 § Plan- och bygglagen (2010:900) med ändring från 2021-08-02

INKOMNA YTTRANDEN	Inkom	Kommentar
Myndigheter, organisationer m.fl.		
1. Länsstyrelsen	2023-10-31	SGI 2023-10-24
2. Lantmäteriet	2023-10-23	
3. Trafikverket	2023-10-13	
4. Bohusläns museum	2023-10-22	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag		
5. Kommunstyrelsen	2023-11-03	
6. Tekniska nämnden	2023-11-28	Beviljad förlängd svarstid till 2023-11-27
7. Omsorgsförvaltningen	2023-10-31	
8. Polisen Västra Fyrbodal	2023-10-31	
Ei, tele		
9. Ellevio AB	2023-10-24	
Sakägare enligt fastighetsförteckning		
10. Sakägare	2023-10-24	
11. Sakägare	2023-10-24	
12. Sakägare	2023-10-27	
13. Sakägare	2023-10-29	



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2024-03-27

PLAN.2017.1835

Övriga		
14. Övrig	2023-10-30	

*



INKOMNA YTTRANDE

Nedan följer en redovisning och sammanfattning av inkomna yttranden, samt kommentarer till dessa.

Myndigheter,
organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen (2023-10-31) SGI (2023-10-24)

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Synpunkter på granskningshandlingen

Bergteknik

Enligt utförd bergteknisk utredning krävs åtgärder i bergsslänten inom naturmarken i väster i form av rensning av lösa block och att större block behöver säkras innan bostäderna och gata byggs. Kommunen planlägger därför bergsslänten i väster som natur med syfte att ge de framtida fastighetsägarna inom planområdet rådighet över denna slänt, för att kunna hantera risker för blocknedfall i enlighet med den bergtekniska utredningen. Genomförandet av dessa åtgärder kommer att regleras i exploateringsavtalet. Länsstyrelsen anser att hanteringen är tillfyllest. Det är viktigt att det tydligt framgår i exploateringsavtalet vilka åtgärder som ska göras och när de behöver utföras. Länsstyrelsen vill ta del av exploateringsavtalet inför detaljplanens antagande.

SGIs yttrande avseende bergteknik (2023-10-24)

SGI saknar ett tydligt utlåtande i den bergtekniska utredningen kring befintliga risker. Om det föreligger risker under befintliga förhållanden och under genomförandetiden så anser SGI att dessa behöver vara åtgärdade då planen antas. Om riskerna bedöms vara på en tolerabel nivå nu, men att åtgärder krävs i genomförandeskedet för att planen ska kunna anses vara lämplig, så behöver sådana åtgärder vara säkerställda



i planen på ett acceptabelt sätt. Nu föreslås i den bergtekniska utredningen att åtgärder ska vara utförda ”innan gata och övrig byggnation uppförs nedanför”. SGI undrar hur detta säkerställs.

Stabilitet

Gällande stabilitetsberäkningarna i PM Geoteknik ser SGI att synpunkterna har omhändertagits.

Framkomlighet vid skyfall och förhöjda havsnivåer

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning av framkomligheten vid skyfall samt förhöjda havsnivåer. Tillfartsvägarna till området är också säkerställda med planbestämmelser som klarar en översvämning vid skyfall samt förhöjda havsnivåer, vilket är bra. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat synpunkterna från samrådet vad gäller framkomligheten på ett godtagbart sätt.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerfrågan är tillräcklig hanterad och har inga ytterligare synpunkter.

Jätteträd

Kommunen har gjort ett bra jobb med att utreda jätteträdens behov av skyddsåtgärder i och med en anmälan om samråd till Länsstyrelsen där skyddsåtgärderna implementeras i exploateringsavtalet.

Kulturmiljö

Byggnaderna som tillhör gården som vid genomförande av planen tillåts rivas bör redovisas tydligare i planbeskrivningen. Generellt gäller att byggnader uppförda före 1920-talets expansiva fas med bevarad ursprunglig karaktär uppfyller kriterierna för särskilt värdefull byggnad. I planbeskrivningen framkommer inte om så är fallet. Kommunens motivering om varför det inte bedöms som lämpligt att bevara gården bör också framgå.

Kommentar

- Kommunen noterar att Länsstyrelsen accepterar planen enligt nu kända förhållanden och att Länsstyrelsen inte kommer att pröva planförslaget om det antas.
- Kommunen har uppfattat den bergtekniska utredningen som att det föreligger risk enligt de befintliga förhållandena. I granskningshandlingarna framgår det att åtgärderna ska regleras i exploateringsavtalet. I och med SGIs nya vägledning bedömer kommunen att risk för blocknedfall behöver åtgärdas innan antagande. För att undanröja risk för blocknedfall föreslår



Kommunen därför att åtgärder som berör säkring och skrotning av berg säkerställs av exploitören innan detaljplanen antas.

- *Noterat att Länsstyrelsen och SGI bedömer att de geotekniska frågorna hanteras på ett godtagbart sätt.*
- *Noterat att Länsstyrelsen bedömer att framkomlighet vid skyfall och höga havsnivåer har hanterats på ett godtagbart sätt.*
- *Noterat att Länsstyrelsen bedömer att buller har hanterats på ett godtagbart sätt.*
- *Noterat att Länsstyrelsen bedömer att skyddsåtgärder för jätteträden har hanterats på ett godtagbart sätt.*
- *Bohusläns museum har efter utställda granskningshandlingar genomfört en kulturhistorisk bebyggelseinventering av gården Asken. Kommunen bedömer att ny bostadsbebyggelse väger tyngre än att bevara den äldre kulturhistoriska bebyggelsen inom planområdet. Kommunen tydliggör skälen och avvägningen i planhandlingarna.*

2. Lantmäteriet (2023-10-23)

Yttrande

Lantmäteriet har synpunkter på delar av planen som bör förbättras.

Dagvattendike inom allmän plats natur

- Det är inte självklart att det alltid går att inrätta gemensamhetsanläggningar för dagvattendiken. En särskild fråga man behöver ta ställning till är gränsdragningen mellan markavvattning och annat omhändertagande av dag- och dräneringsvatten. För markavvattning ska lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet tillämpas, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas.
- Markavvattning definieras i miljöbalkens 11 kap. 2 § MB. Där sägs att som markavvattning ska räknas "åtgärder som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål".
- För avloppsvatten kan gemensamhetsanläggning inrättas. Dagvatten kan utgöra avloppsvatten i vissa fall, se miljöbalken 9 kap. 2 §. Frågan blir dock ännu mer komplicerad eftersom enbart halva diket planläggs.
- Saken behöver utredas närmare av kommunen. Risken blir annars att denna del av detaljplanen inte kan genomföras.

Övriga frågor – Gränskvalitet Tanums-Rörvik 1:123

- Eftersom det planläggs allmän plats mot befintlig bostadsfastighet (Tanums-Rörvik 1:123) vore det bra om fastighetsgränserna kontrollerades, om inte det redan har gjorts. Någon förrättningsåtgärd har inte berört fastighetens gränser direkt sedan den bildades år 1971. Kvaliteten i registerkartan kan vara



missvisande.

Kommentar

- Kommunen föreslår att minska ner planområdet och ta bort markanvändning dike då den inte behövs för att kunna genomföra planen. Ytan som är planerad för dagvattenhantering (m1) är tillräcklig för att omhänderta planområdets dagvatten.
- Fastighetsgränser för fastighet Tanums-Rörvik 1:123 har mätts in vid framtagande av grundkarta och gränsens lägesosäkerhet är klarlagd. Detta kan tydliggöras i planhandlingarna. Konsulten som upprättat grundkartan har levererat informationen till Lantmäteriets DRK. För fastighetsgränser som har en osäkerhet på 0,05 har gränspunkterna mätts in. För fastighetsgränser med en osäkerhet på 0,10 har transformerats.

3. Trafikverket (2023-10-13)

Yttrande

- Trafikverket bedömer att planområdet har en marginell påverkan på statlig infrastruktur och har därför inget att erinra mot det upprättade planförslaget.

Kommentar

- Noteras att Trafikverket bedömer att planförslaget har en marginell påverkan på den statliga vägen och att Trafikverket inte har något att erinra mot planförslaget.

4. Bohusläns museum (2023-10-22)

Yttrande

Bohusläns museum hänvisar till samrådsyttrandet 2022-11-26 (dnr22/0368) som bland annat innebär att;

- De är kritiska till planen som medför att gårdsbebyggelsen kommer att avlägsnas och anser därför att dess tomt undantas från planen så att byggnaderna där kan bevaras och rustas upp på ett varsamt sätt. Dessutom kommer öppen odlingsmark att tas i anspråk för bebyggelse som hamnar mitt i dalgången så att landskapets samlade åkerbild skiljs åt i två delar, norr och söder om denna, på ett olyckligt sätt.

Kommentar

- Kommunen noterar att Bohusläns museums synpunkt från samrådet avseende bevarande av gårdsbyggnaden kvarstår. Exploatören har givit Bohusläns museum i uppdrag att genomföra en kulturhistorisk bebyggelseinventering av gården Asken. Bohusläns museums kulturhistoriska värdering lyder: 'Byggnaderna har, med undantag av skräddarstugan, genomgått förändringar under 1900-talet men har ändå bevarade värden. Värdena ligger främst i gårdsstrukturen med bostadshus och tillhörande ekonomibyggnader, men även i de detaljer som är beskrivna ovan.'



Skräddarstugan är mycket välbevarad och dess ursprung som lokal för skrädderi förstärker dess redan höga kulturhistoriska värde'.

Gården Asken ingår inte i en uttagen kulturmiljö. Bohusläns museums rekommendationer är att bevara bebyggelsen.

- *Kommunen bedömer att behovet av ny bostadsbebyggelse väger tyngre än att bevara gården Asken trots att den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen bedömer att bebyggelsen har kulturhistoriska värden.*

Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag

5. Kommunstyrelsen (2023-11-03)

Yttrande

- Ett exploateringsavtal ska vara upprättat och signerat innan planen antas.
- I övrigt har kommunstyrelsen inget att invända mot planen.

Kommentar

- *Noteras att ett exploateringsavtal ska vara upprättat och signerat innan detaljplanen antas.*
- *Miljö- och byggnadsförvaltningen informerar även om att exploateringsavtalet ska vara antaget i Kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.*

6. Tekniska nämnden (2023-11-28)

Yttrande

- Exploateringen ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Det finns intill fastigheten, men en ny anslutningspunkt behöver anläggas för att slippa att pumpa spillvattnet. VA-avdelningen har varit delaktig i framtagandet av planen.
- Det finns ingen kommunal dagvattenanläggning. Dagvatten ska fördröjas och renas i en damm på fastigheten. Förutsättningar och åtgärder finns beskrivna i planbeskrivningen, och VA- och dagvattenutredningen.
- Under samrådsskede påpekade förvaltningen att man vill säkerställa tillgång till befintliga gångstråk. Det som kan hanteras inom planen har säkerställts genom att anlägga anslutning till gångstråk som gatumark samt i exploateringsavtal.
- I övrigt har förvaltningen inga anmärkningar på granskningshandlingarna och beslutade att ställa sig positiva till planförslaget.

Kommentar

- *Noteras att Tekniska förvaltningens synpunkter under samrådet har hanterats och att förvaltningen ställer sig positiva till planförslaget.*



7. Omsorgsförvaltningen (2023-10-31)

Yttrande

- Omsorgsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

- *Noteras att Omsorgsförvaltningen inte har något att erinra.*

8. Polisen Västra Fyrbodal (LPO) (2023-10-31)

Yttrande

- LPO ställer sig positiv till den föreslagna detaljplanen och har inga invändningar.

Kommentar

- *Noteras att LPO ställer sig positiv till planförslaget.*

El, tele

9. Ellevio AB (2023-10-24)

Yttrande

- Ellevio yttrade sig under samrådsskedet och synpunkterna avseende ny transformatorstation (elnätstation) inom planområdet har uppfyllts enligt granskningshandlingarna.
- Ellevio förutsätter att nya lokalnätledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Om Ellevios ledningar hamnar inom kvartersmark till följd av detaljplanens förändringar måste kablarna ges utrymme i och skydd av u-område i plankarta.
- Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar

Kommunen noterar Ellevios synpunkter.

- *I detaljplanen är det föreslaget att elledning ska anläggas inom den allmänna platsmarken.*

Sakägare enligt
fastighetsförteckning

10. Sakägare

Yttrande

Som ägare av fastighet x har vi en del funderingar angående denna detaljplan. Dels så har vi ett servitut på att få ta vatten i huvudbyggnaden på fastigheten som då skulle försvinna, och konsekvensen skulle bli att vi skulle anslutas till det kommunala vattnet. Detta är en kostnad vi inte kommer att stå för.

Sen har ni placerat en stor vändplan precis vid knuten av vår fastighet där det sedan tidigare finns en överenskommelse att vi får ha vår



parkering. Denna kommer ni då att ta bort. Vart har ni tänkt att vår parkering ska placeras i stället? Den stora värdeminskningen detta medför på vår fastighet vem kommer kompensera oss för detta?

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna. Vid genomförandet av detaljplanen är det tänkt att blivande bostäder inom området ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten via avtal. Kontakt har tagits med uppgiftslämnaren som meddelar att det inte finns några ledningar utan vatten hämtas vid behov ur källan. Berört officialservitut för vatten kommer behöva omprövas eller upphävas med anledning av genomförandet av detaljplanen. Det är exploatören som står kostnader för lantmäteriförrättning och andra kostnader som ett genomförande av detaljplanen innebär. I detta fall kostnader som den förlorade rättigheten eventuellt innebär.

Kommunen kan inte se att det finns några inskrivna rättigheter för fastigheten avseende parkering på fastighet Tanums-Rörvik 1:101. Det är upp till exploatören och markägaren att komma överens om möjlighet för parkering.

11. Sakägare Yttrande

Föreningen önskar påtala att Rörviksvägen är en enskild väg (GA:3) som ägs och underhålls gemensamt av samtliga boende längs vägen. För underhåll (sladdning, saltning, gräsklippning etc.) ansvarar en särskild underhållsentreprenör. Samtliga stickvägar från fastigheter som ansluter till Rörviksvägen drivs och underhålls av enskilda fastigheter utan någon inblandning av GA:3. Att ansluta de nya fastigheterna med utfart till Rörviksvägen kommer att kräva en Lantmäteriförrättning, för bestämmande av andelstal och inlösen (baserat på anläggningens värde) i GA:3 för framtida rätt att trafikera vägen. Senaste Lantmäteriförrättning med beslut om Rörviksvägen, med bestämmande av andelstal, inlösen och framtida vägstandard, var 2021-07-16. Detta innebär bland annat att vägen ska vara en framtida grusväg utan körbar anslutning till TanumStrand.

Under rubriken "Gemensamhetsanläggningar" diskuteras möjligheten att det nya detaljplaneområdets gata ska ingå som en del av GA:3. Detta är något som, GA:3 helt motsätter sig. GA:3 kommer inte att acceptera att påta sig ett utökat ansvar för vägar, utan det nya detaljplaneområdets gata får skötas och underhållas som en egen Gemensamhetsanläggning där de nya fastigheterna ingår. Denna blivande Gemensamhetsanläggning ansluter via ett tidigare utbyggnadsområde till GA:3. På samma sätt hanteras alla övriga befintliga stickvägar till GA:3, utan underhållsansvar för GA:3. GA:3 vill också påtala att gata för fastigheter Tanums-Rörvik 1:246 - 1:257 ej utgör en del av GA:3, dock har fastigheterna i sig själva ett andelstal i GA:3, baserat på avstånd till väg 163. Lämpligen läggs dessa



fastigheter tillsammans med den nya tillkommande planen för Asken i en egen samordnad Gemensamhetsanläggning.

I Lantmäteriförrättningen och beslutet 2021-07-16 står expressivt om Rörviksvägen "Gemensamhetsanläggning (GA:3) ska vara belagd med grus". Detta är något som Vägsamfällighetsföreningen inte kommer acceptera avsteg från. Om exploatören väljer att asfaltbelägga vägar inom detaljplan Asken är det något som Vägsamfällighetsföreningen inte har synpunkter på, så länge detta inte har påverkan på Rörviksvägen. Rörviksvägen är också en återvändsgata i enlighet med flera tidigare Lantmäteriförrättningar och ska så förbli även framledes.

I byggskede måste exploatören anlägga och vidmakthålla mötesplatser mellan väg 163 och infart till Asken, detta för att underlätta möten med tunga transporter. Hur detta ska utformas ska samordnas och samrådats med Vägsamfällighetsföreningen. Byggnationen får inte i nämnvärd omfattning påverka boende längs Rörviksvägen eller en omfattande GC-trafik som förekommer på vägen och får inte i något skede innebära temporär avstängning.

Skador på Rörviksvägen förorsakade av exploateringen ska åtgärdas av entreprenören löpande och när skador uppstår. GA:3 förutsätter att en gemensam dokumenterad syn av vägen genomförs före byggstart.

Rörviksvägens anslutning till väg 163 är undermålig och trafikfarlig, detta har Vägsamfällighetsföreningen sedan anslutningen reviderades i vid ombyggnad starkt påtalat, vilket konstant negligerats av både Trafikverket och Tanums kommun. Utformningen av nya utfarten gjordes utan något samråd med GA:3. Det är dels oskyddade GC-trafikanter som passerar över Rörviksvägen i anslutning till utfarten till väg 163, GC-trafiken kommer säkerligen att öka när Sportshopen utökas med en klätterpark. Dels är utfart mot söder trafikfarlig eftersom stor del av vägbanan på väg 163 påverkas av södergående sväng ut från Rörviksvägen, utfarten är ytterst bristfälligt utformad av projektör. Ytterligare är också att trafiken från Grebbestad skymd, vilket innebär att olycksrisken är stor med en skyltad tillåten hastighet på 70 km/h.

Många boende som använder Rörviksvägen kan vittna om olyckstillbud som förevarit sedan tillkomsten av den nya utfarten.

Även om detta kommer att negligeras i detaljplanen vill GA:3 påtala dessa förhållanden inför den händelsen av att en allvarlig olycka ser.

Vägsamfällighetsföreningen bestrider alla kostnader som den nya exploateringen kan innebära för Rörviksvägens delägare, alla kostnader ska enbart bäras av exploatören.

Kommentar

Kommunen noterar informationen om gemensamhetsanläggningen.



I planbeskrivningen framgår endast förslag på hur en gemensamhetsanläggning kan se ut och vilka som kan ingå. För bildande av gemensamhetsanläggning ansvarar Lantmäteriet. Det är Lantmäteriet som avgör vilka fastigheter som har ett behov av att ingå i en gemensamhetsanläggning. Vidare bestäms ändamålet, omfattningen och vilken standard som anläggningen ska ha i anläggningsbeslutet som fattas av Lantmäteriet.

Kommunen noterar att det i anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggning Ga:3 är beslutat att befintlig sträckning (markerad med grönt på förrättningskartan) ska vara belagd med grus.

Kommunen noterar att föreningen som förvaltar Ga:3 har önskemål om att mötesplatser anordnas under genomförandet av detaljplan för Asken och att detta ska samordnas med föreningen. För anordnandet av temporära mötesplatser eller dylikt är det något som exploatören och föreningen får komma överens om då det inte är en fråga som hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen utan en är genomförandefråga.

Kommunen noterar att föreningen har önskemål om att anläggningen (Ga:3) dokumenteras före och efter exploatering inom detaljplaneområdet för Asken. Detta är något som inte hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen utan en genomförandefråga som hanteras av exploatören i dialog med föreningen.

Kommunen noterar Ga:3 synpunkter på Rörviksvägens anslutning mot väg 163. Kommunen anser att denna fråga har hanterats genom detaljplan för 'Tanums-Rörvik 1:58 m.fl.'. Trafikverket bedömer att föreliggande planförslag har marginell påverkan på den statliga infrastrukturen och har inga synpunkter.

Kommunen noterar att föreningen inte önskar ta några kostnader som detaljplanen medför och noterar att föreningen önskar att kostnaderna ska bäras av exploatören. Grundprincipen är att exploatören ska ta kostnader som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

12. Sakägare Yttrande

1. Generellt biotopskyddad stenmur i norr skyddas

Då stenvuren inte får skadas genom skuggning eller annan påverkan kräver vi följande:

- Lämna en hänsynszon på 10 meter utmed stenvuren i norr.
- Minska nock-/byggnadshöjden på den norra "tomten".
- Lägg till beteckningarna n1 och a2 i detta biotopskyddsområde.

Om dessa krav inte följs anser vi att dispens från biotopskyddsbestämmelserna ska sökas hos Länsstyrelsen.

2. Rand-/Ädellövskog och lövskogsridå utmed stenmur i norr



skyddas

Då natur-, kulturmiljö- och friluftslivsvärden i ädellövskogen hotas av närgången exploatering kräver vi följande:

- Inför ett hänsynsavstånd på 30 meter även söder om ädellövskogen.

3. Avstånd till vattenbrunn ökas

Då vatten betraktas som livsmedel och inte får skadas eller försvinna kräver vi följande:

- Garantier att byggnation och övrig exploatering inte påverkar vårt dricksvatten.
- Att grundläggande förutsättningar för byggnation klarläggs med hänsyn till vattenförsörjning.
- Att dagvattenrening vidtas för att undvika förlust av infiltrerande dagvatten.

4. Avstånd mellan byggnad och gata (allmän platsmark) regleras

Då byggnader kan hamna nära gatan och på så vis riskera trafikolyckor kräver vi följande:

- En säkerhetszon eller punktprickad mark utformas för GCM-trafikanter.
- 4,5 meter mellan byggnad och gata.
- Anpassat avstånd, större än 4,5 meter, mellan transformatorstationen och gatukorsningen.
- Biluppställningsytor mot gator regleras med minst 6,0 meter mellan gata och byggnad.
- Formuleringen ”komplementbyggnad” specificeras.
- Bygglov krävs för det som normalt är bygglovbefriat.
- Svea Hovrätt Mark- och miljööverdomstolens dom 2020-12-09 i mål nr P 12175-19

5. Hänsyn till landskapsbilden, nockhöjd och markhöjning

Då landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen skadas av för höga byggnader och marknivåer kräver vi följande:

- Högsta nockhöjd ändras till 8,0 meter.
- Markens nivå får ej höjas, på alla tomter utom den södra.
- Endast den södra tomten får höjas med maximalt 0,3 meter.
- Markens nivå får ej förändras, inom västra naturområdet (berget).

6. Minsta takvinkel ökas och antal våningar minskas

Då byggnadernas volymreglering och utformning är otydlig i illustrationsmaterialet är det svårt att avgöra dess lämplighet med hänsyn till anpassning till landskapsbilden och omgivningen.

Därför kräver vi:

- Att taklutning för huvudbyggnad ändras till minst 27°.
- Att antalet våningar minskas till en och en halv.

7. Hänsyn till befintliga fritidshus, utblick och insyn



Placering och utformning av byggnaderna kommer att påverka omgivningen, befintlig bebyggelsestruktur och områdets karaktär betydligt. Främst med skymd sikt, insyn, oproportionerliga volymer och täthet, men även känslan av avskildhet, ro och tystnad.

Därför kräver vi, sammantaget alla ovan nämnda synpunkter under punkt 1 - 7:

- Att den norra tomten tas bort och ändras till punktprickad mark.
- Att övriga området planeras med maximalt en och en halv våning, dvs. 8 meters nockhöjd.

8. Illustrationskarta och arkitektskisser redovisar inte fullt utnyttjad byggrätt

Då regleringen av bebyggelsen är otydlig i och med den felaktigt redovisade byggrätten i illustrationsmaterialet, samt osäkerheten kring var fastighetsgränser kommer att bildas borde detaljplanen undanröjas.

9. Brukningsvärd jordbruksmark bör inte tas i anspråk för bebyggelse

Då annan mark än brukningsvärd jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelse borde detaljplanen undanröjas och gårdsbebyggelsen bevaras.

10. Berörda sakägares synpunkter

Då våra ”för tidigt inskickade” synpunkter inför planarbete ej beaktats vid utformningen av detaljplanen anser vi att ett handläggningsfel begåtts och att detaljplanen därmed borde undanröjas.

Slutligen motsätter vi oss alla eventuella kostnader som exploatering och byggnation kan innebära.

Kommentar

- 1. Område för stenvuren föreslås inte justeras då kommunen gjort bedömningen att stenvuren inte påverkas negativt. Länsstyrelsen har i samrådet yttrat sig och bedömer att kommunen skyddat stenvuren och har inga ytterligare krav.*
- 2. Kommunen bedömer att tillräcklig hänsyn till ädellövskogen norr om planområdet har tagits. Det kartsikt 'lövskog analys' som uppgiftslämnaren hänvisar till visar på möjliga värdekärnor för lövskog enligt Länsstyrelsens planeringskatalog. Naturvärdesinventeringen som utgör underlag till detaljplanen är mer detaljerad än kartsiktet 'lövskog analys'. Kommunen bedömer därför att bebyggelsen inte får en betydande påverkan på lövskogen norr om planområdet. Det kan tydliggöras i planbeskrivningen hur avvägningen gjorts samt vad det innebär.*
- 3. En provtagning av brunn för enskilt vatten belägen väster om planområdet kommer genomföras av exploatören. Kommunen ställer i exploateringsavtalet krav på att provtagning av brunn*



- före och efter genomförande av detaljplanen sker. Oavsett om denna fråga hanteras i exploateringsavtalet är exploatören skyldig att redovisa att hen inte försämrat vattenkvaliteten avseende berörd enskild brunn med anledning av exploateringen. Om vattnet i brunnen blir otjänligt/förorenat på grund av exploateringen är exploatören skyldig att bekosta åtgärder som säkerställer vatten av god kvalitet.
4. Utrymme för GCM-trafikanter ryms inom användning GATA då vägområdet för tillfartsvägen har en bredd på åtta meter. Det är upp till exploatör/framtida fastighetsägare och eventuella delägare för blivande Ga hur utrymmet för GCM ska utformas. Enligt avvägningar gjorda inom ramen för detaljplaneprocessen har man landat i att det bedöms vara tillräckligt med 2 meters avstånd mellan byggnad och gata med anledning av detaljplanens läge i området. Placeringsbestämmelsen formuleras om för att tydliggöra avståndet mot allmän plats, vilket var syftet med regleringen. Inom användningsyta för transformatorstationen tydliggörs placering av blivande elnätsanläggning genom prickmark mot GATA. Ytor/placering av parkering är inget som regleras i detaljplanen utan är något som framtida fastighetsägare får anordna utifrån gällande krav som exempelvis trafiksäkerhet. Komplementbyggnad ska inte specificeras eftersom syftet är att möjliggöra komplementbyggnad till såväl småhus som flerbostadshus. Vidare finns det inte förutsättningar för att kräva lov för lovbefriade åtgärder kopplat till hälsa och säkerhet. För detta finns redan bestämmelse som reglerar utförande.
 5. Domen som yttrande hänvisar till handlar om bygglov som strider mot planen och är inte applicerbar på denna fråga. En sänkning av byggnadernas nockhöjd föreslås ej med anledning av att påverkan på landskapsbilden endast blir marginell. Bestämmelserna om markens nivå kommer inte justeras med syfte att markens höjd måste vara flexibel med hänsyn till framkomlighet och undanröja översvänningsrisk avseende hälsa och säkerhet. Markens nivå inom naturområde föreslås inte justeras, för sådana åtgärder krävs marklov. I användningen, allmän plats natur, ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Med utgångspunkt i att markanvändning natur inte ska förändras är bedömningen att inga bestämmelser avseende förändring av marknivån är nödvändiga.
 6. Minsta taklutning om 20 grader kommer inte justeras. Motivet till bestämmelsen är att undvika att ny bebyggelse uppförs med platta tak med hänsyn till landskapsbilden. Att förändra från 20 till 27 grader bedöms inte nödvändigt då det finns möjlighet att uppföra bebyggelse med en taklutning på 27 grader. Eftersom ny bebyggelse föreslås ersätta befintlig är



- bedömningen att det inte finns skäl att ny bebyggelse ska ha samma taklutning som befintlig bebyggelse inom gården. Planhandlingarna förtydligas med fler illustrationer både på kort och långt avstånd.*
- 7. Bebyggelse i norr föreslås kvarstå med syfte att den inte får en betydande påverkan på landskapsbilden eller befintliga naturvärden. I gällande föreskrifter (BFS 2020:5) finns det inte möjlighet att reglera våningsantal. Bebyggelsens nockhöjd föreslås inte förändras.*
 - 8. Byggrätt i plankarta ses över så att maximal exploatering redovisas i illustrationerna.*
 - 9. En lokaliseringsutredning har genomförts vilket utgör underlag för avvägning kopplat till jordbruksmarken. Lokaliseringsutredningen är baserad på kommunens strategiska dokument så som översiktsplan, fördjupad översiktsplan, planstudie och pågående detaljplanearbete med avgränsning till Grebbestads samhällsområde. Av de områden som ingår i lokaliseringsutredningen för nya bostäder är området för Asken det område som bidrar till minst negativa effekter generellt. I kommunens bostadsförsörjningsstrategi för åren 2014-2018 bedöms det särskilt finnas ett behov av att komplettera bostadsbeståndet med lägenheter i flerbostadshus, vilket planförslaget vid Asken bidrar med. Det väsentliga samhällsintresset att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med syfte att bidra till kommunens mål om att öka antalet invånare i kommunen bedöms väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark och det finns inga alternativa lokaliseringar som är bättre lämpade.*
 - 10. Tidig dialog innan formellt samråd är något kommunen valt att erbjuda medborgarna för att inhämta information/idéer om planområdet eller dess närhet. Detta är endast en möjlighet och är inget krav. Idéer som inkommer kan användas men är inget krav. Det är olyckligt om detta upplevts som formella yttranden. Utskicksmallen 'informationsbrev' ses över för att tydligare informera om att det inte rör sig om en formell process för yttrande. Om en sakägare har synpunkter på planförslaget ska de lämnas in formellt under samråd och/eller granskning.*
 - 11. Exploatören står kostnader med anledning av exploateringen.*

13. Sakägare

Yttrande

Efter att läst igenom detaljplanen så är vi väldigt oroliga att byggnation är planerad så nära vår vattenbrunn. Vattenbrunnen är vår enda vattenkälla. Därav anser vi följande:

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till vattenförhållandena på platsen (2 kap. 5 § PBL) Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får



inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Enligt Boverkets PBL Kunskapsbanken: ”Bebyggelse ger upphov till avlopp och dagvatten som kan förorena en dricksvattenresurs.” Och ”I områden där grundvattentillgången är begränsad ger infiltration av dagvatten ett viktigt bidrag till grundvattenbildningen. I sådana områden är det inte lämpligt att leda bort dagvatten för att undvika förorening, eftersom det skulle leda till minskad grundvattenbildning.” Och ”Om det uppstår problem med vattentillgång eller vattenkvalitet i områden med bostäder med enskild vattenförsörjning kan kommunen bli skyldig att ordna kommunalt vatten.”

I Översiktsplan 2030 Del 1 under rubriken ”Bebyggelsestrategi - Övergripande rekommendationer” framgår följande: ”Tillgången på vatten av god kvalitet ska tryggas långsiktigt. Skydd för grund- och ytvatten med avseende på dricksvattenförsörjning ska alltid beaktas.” Enligt Normbrunn-16 (SGU) är ”Rekommenderat avstånd mellan 30 och 50 m från föroreningskällan.” Eftersom den grävda brunnen är anlagd i ytliga grundvattenmagasin är den särskilt känslig för påverkan av föroreningar. Den är också känslig för att grundvattennivån höjs eller sänks. Enligt plankartan tilläts bebyggelse knappt 9 m från vår enskilda dricksvattenbrunn, belägen nordväst om planområdet, som vi har gemensamt med fastigheterna Tanums-Rörvik 1:124 och 1:126. Brunnen är anlagd 1971 och det finns servitut med Dnr. O5 197/68, Arkivnr. 2559 Tanum. Grundläggande förutsättningar för byggnation med hänsyn till vattenförsörjning på platsen måste klarläggas, då närbelägen grundläggning med schaktning, pålning och dränering kan medföra grundvattensänkning. Dessutom kommer en stor del av infiltrerande dagvatten försvinna med bebyggda och hårdgjorda ytor, om inte särskilda åtgärder för dagvattenrening vidtas. Alla möjliga föroreningskällor som tex. avlopp, parkering, platser för biltvätt och liknande måste förhindras. Vi kräver därför garantier att byggnation och övrig exploatering inte påverkar vårt dricksvatten, då vatten betraktas som livsmedel och inte får skadas eller försvinna. Se Svea Hovrätt Mark- och miljööverdomstolens dom 2020-06-12 i mål nr P 5207-19.

Då vatten betraktas som livsmedel och inte får skadas eller försvinna kräver vi följande:

- Garantier att byggnation och övrig exploatering inte påverkar vårt dricksvatten.
- Att grundläggande förutsättningar för byggnation klarläggs med hänsyn till vattenförsörjning.
- Att dagvattenrening vidtas för att undvika förlust av infiltrerande dagvatten.

Vi har även tagit del av synpunkter från fastighetsägare Tanum-Rörvik 1:X gällande detaljplan Tanum-Rörvik 1:101 och vi ställer oss bakom



den i sin helhet.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Om ett genomförande av detaljplanen innebär att en enskild vattentäkt inte går att bruka ska det ordnas så att fastigheterna får tillgång till dricksvatten på annat sätt. Detta är exploatörens skyldighet och kan genomföras genom att denne bekostar åtgärder för att ordna vatten av god kvalitet.

Övriga

14. Övrig

Yttrande

- a) Byggnation av 2½ plans hus passar inte in i den tidigare landskapsbilden av 1½ plans bebyggelse, vad blir nästa steg om vi börjar at bygga 2½ plans hus i en jordbruksmiljö.
- b) Ni pratar om 100 års vatten och så berör ni barnkonventionen och dess rättigheter, var ska framtidens barn odla sin mat när åkermarken är bebyggd. Ni ser hur snabbt världsläget ändras nu.
- c) Marken på Rörvik består av mycket lera som fortplantar vibrationer vid pålning, hur säkras fastigheten Rörvik 1:X. Under arbetet o senare för sättningar o skred nu och framledes. Fastigheten har källare så den har djup markkontakt. Hela dalen har sensitiv lera som kan sättas i rörelse utan förvarning.
- d) Avrinningsbäcken från området till kusten måste rensas med jämna mellanrum för at hålla flödet obehindrat så inte vattennivån i bäcken stiger. Vem sköter detta framgent?
- e) Ska vi vara rädda om barnen bör fördröjningsdammen omgärdas av staket. Barn dras till vatten. Det ser vi som är grannar till den tidigare anlagda dammen på Rörvik.
- f) Anslutningsvägen mot väg 163 bör förses med mötesplatser av god grusbädd för säkrare framfart. Korsningen bör göras säkrare när nu risken för möte vid av och påfarts trafik från och till väg 163 ökar.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Inom ramen för detaljplanen har bebyggelsens placering i landskapet studerats och bedömningen är att ny föreslagen bebyggelse inte får en betydande påverkan på landskapet.

Planförslaget studeras utifrån kommunens strategiska dokument samt krav på hälsa och säkerhet avseende översvämningsrisk. I översiktsplanens rekommendationer om jord- och skogsbruk inom samhällsområdet framgår det att intresset att utveckla samhället kan överväga intresset att bevara jordbruksmarken, om inte andra alternativ finns. I fördjupad översiktsplan (FÖP) för Grebbestad föreslås område Rörvik utgöra ett 'strategiskt område' vilket innebär att förändrad markanvändning ska vara möjlig och det framgår av rekommendationerna i FÖP att området ska 'reserveras för framtida utveckling av samhället'.



En god idé är att undersöka fastigheter som antas beröras av exploateringen både före och efter markarbeten och byggnation. Detta är inte en fråga som hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen utan en genomförandefråga och något exploatören är ansvarig för.

Det kommer inte ske någon förändring av bäcken som löper centralt i område Rörvik då den planlagda delen utgår på grund av att det finns tillräcklig kapacitet att omhänderta dagvatten inom planområdet. Ansvaret för skötsel av befintlig bäck kommer därför inte förändras från hur den sköts idag.

Dagvattenhantering kan utföras som damm eller underjordiska magasin. Om det anordnas en dagvattendamm inom planområdet bör den utformas med en maximal lutning på 1:6 och ett preliminärt djup på cirka 1,2 meter. Det är inget krav i detaljplanen att utforma dagvattenfördröjning som damm vilket innebär att det inte finns krav på exempelvis staket. Det finns heller inget hinder om att uppföra staket om en dagvattendamm anläggs. Ansvaret ligger på exploatören/byggherren att anordna dagvattenhantering på ett säkert sätt.

Vägen utanför planområdet är inget som kan hanteras inom ramen för detaljplanen. Vägen/korsningen mot väg 163 har genom detaljplan för Tanums-Rörvik 1:101 och 1:58 m. fl. hanterat anslutningen. Trafikverket har även bedömt att det inte krävs åtgärder vid utfart till väg 163.



SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis berör inkomna synpunkter från myndigheter, organisationer, nämnder, förvaltningar och bolag; tydligare redovisning av hur instabilt berg ska hanteras, tydligare motivering av skälen till att kulturmiljön inte bör bevaras, hantering av dagvattendike, gränskvalitet, att gårdsbebyggelsen ska undantas från planen, olyckligt att den samlade åkerbilden skiljs åt i två delar samt att åtkomst till ledningar med vid en fullt exploaterad detaljplan säkerställs.

Kortfattat berör inkomna synpunkter från sakägare och övriga; hantering av officialservitut för vatten, möjlighet till parkering, genomförandefrågor som berör område utom plan, information om angränsande gemensamhetsanläggning och utfart till allmän väg utom planområdet, påverkan på naturen inom och utom området, påverkan på vattenbrunn utom planområdet, frågor om exploatering, utformning och placering, illustrationsmaterial, att del av jordbruksmark tas i anspråk, kommunens arbetssätt med tidig dialog samt att det finns en oro för att befintlig bebyggelse i området kan påverkas vid ett genomförande av detaljplan avseende de geotekniska förhållandena.

Inkomna synpunkter som *inte* kan hanteras inom ramen för detaljplanarbetet; påverkan på område utom planområdet.

Nedan är förslag på fortsatt arbete med anledning av inkomna synpunkter under granskningen. I efterföljande avsnitt redovisas de synpunkter som ej tillgodosetts.

Inför antagande sker följande justeringar med anledning av synpunkter inkomna under granskningen:

- En kulturhistorisk bebyggelseinventering har genomförts efter att granskningshandlingarna ställdes ut för att utgöra underlag till detaljplanen.

Plankartan justeras med avseende på följande:

- Markanvändning för dike i detaljplanen utgår med hänsyn till Lantmäteriets synpunkter samt att det finns tillräcklig yta för att omhänderta dagvatten inom planområdet
- Yta för kvartersmark bostad justeras och anpassas till befintlig byggnad (lada)
- Yta för allmän plats gata justeras och anpassas efter befintlig byggnad och väg (vid lada)
- Prickmark läggs till på kvartersmark bostad vid utfart från allmän plats gata för att möjliggöra en lämplig utformning med hänsyn till säkerhet
- Exploateringsgraden sänks för att stämma överens med illustrationskartan

FORTSATT ARBETE



- Placeringsbestämmelsen omformuleras så att avståndet syftar på allmän plats i stället för fastighetsgräns

Illustrationskartan justeras med avseende på följande:

- Dike i öster utgår
- Illustrerad bebyggelse och gator justeras för att stämma överens med justeringar i plankartan

Planbeskrivningen justeras med avseende på följande:

- Förtydligande avseende när åtgärder på berg i väster ska ske
- Avvägning mellan kulturmiljö och behovet av nya bostäder förtydligas
- Förtydligande av varför dike utgår ur planområdet
- Förtydligande avseende genomförandefrågor och vem som är ansvarig
- Förtydligande av att fastighetsbildningsfrågor hanteras av Lantmäteriet och inget som detaljplanen kan styra
- Förtydligande av att utformning av dagvattenhantering är inget som regleras i detaljplanen utan endast yta för att möjliggöra dagvattenfördröjning

Justeringarna enligt ovan bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av förslaget och föranleder ingen ny granskning av detaljplanen.



EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER

SAKÄGARE

FRÅN SAMRÅD (2022-10-27 till 2022-11-17)

Bohusläns museum

Yttrande

Vi är kritiska till planen som medför att gårdsbebyggelsen kommer att avlägsnas och anser därför att dess tomt undantas från planen så att byggnaderna där kan bevaras och rustas upp på ett varsamt sätt. Dessutom kommer öppen odlingsmark att tas i anspråk för bebyggelse som hamnar mitt i dalgången så att landskapets samlade åkerbild skiljs åt i två delar, norr och söder om denna, på ett olyckligt sätt.

Kommentar

- Kommunen noterar att Bohusläns museums synpunkt från samrådet avseende bevarande av gårdsbyggnaden kvarstår. Exploatören har givit Bohusläns museum i uppdrag att genomföra en kulturhistorisk bebyggelseinventering av gården Asken. Bohusläns museums kulturhistoriska värdering lyder: 'Byggnaderna har, med undantag av skräddarstugan, genomgått förändringar under 1900-talet men har ändå bevarade värden. Värdena ligger främst i gårdsstrukturen med bostadshus och tillhörande ekonomibygnader, men även i de detaljer som är beskrivna ovan. Skräddarstugan är mycket välbevarad och dess ursprung som lokal för skrädderi förstärker dess redan höga kulturhistoriska värde'. Gården Asken ingår inte i en uttagen kulturmiljö. Bohusläns museums rekommendationer är att bevara bebyggelsen.

- Utifrån genomförd kulturhistorisk bebyggelseinventering bedömer kommunen att behovet av ny bostadsbebyggelse väger tyngre än att bevara gården Asken.

FRÅN GRANSKNING (2023-10-03 till 2023-11-02)

Sakägare nr. 12

Yttrande

Lämna en hänsynszon på 10 meter utmed stenvallen i norr. Minska nock-/byggnadshöjden på den norra "tomten". Lägg till beteckningarna n1 och a2 i detta biotopskyddsområde.

Inför ett hänsynsavstånd på 30 meter även söder om ädellövsboden.

En säkerhetszon eller punktprickad mark utformas för GCM-trafikanter. 4,5 meter mellan byggnad och gata. Anpassat avstånd, större än 4,5 meter, mellan transformatorstationen och gatukorsningen.

Biluppställningsytor mot gator regleras med minst 6,0 meter mellan gata



och byggnad. Formuleringen ”komplementbyggnad” specificeras. Bygglov krävs för det som normalt är bygglovsbefriat.

Högsta nockhöjd ändras till 8,0 meter. Markens nivå får ej höjas, på alla tomter utom den södra. Endast den södra tomten får höjas med maximalt 0,3 meter.

Att taklutning för huvudbyggnad ändras till minst 27°. Att antalet våningar minskas till en och en halv, dvs. 8 meters nockhöjd.

Ta bort norra tomten och planlägg med prickmark.

Då annan mark än brukningsvärd jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelse borde detaljplanen undanröjas och gårdsbebyggelsen bevaras.

Kommentar

Område för stenvallen föreslås inte justeras då kommunen gjort bedömningen att stenvallen inte påverkas negativt. Länsstyrelsen har i samrådet yttrat sig och bedömer att kommunen skyddat stenvallen och har inga ytterligare krav.

Kommunen bedömer att tillräcklig hänsyn till ädellövskogen norr om planområdet har tagits. Det kartsikt 'lövskog analys' som uppgiftslämnaren hänvisar till visar på möjliga värdekärnor för lövskog enligt Länsstyrelsens planeringskatalog. Naturvärdesinventeringen som utgör underlag till detaljplanen är mer detaljerad än kartsiktet 'lövskog analys'. Kommunen bedömer utifrån framtaget underlag att bebyggelsen inte får en betydande påverkan på lövskogen norr om planområdet.

Utrymme för GCM-trafikanter ryms inom användning GATA då vägområdet för tillfartsvägen har en bredd på åtta meter. Det är upp till exploatör/framtida fastighetsägare och eventuella delägare för blivande Ga hur utrymmet för GCM ska utformas. Enligt avvägningar gjorda inom ramen för detaljplaneprocessen har man landat i att det bedöms vara tillräckligt med 2 meters avstånd mellan byggnad och gata med anledning av detaljplanens läge i området. Placeringsbestämmelsen formuleras om för att tydliggöra avståndet mot allmän plats, vilket var syftet med regleringen. Inom användningsyta för transformatorstationen tydliggörs placering av blivande elnätansläggning genom prickmark mot GATA. Ytor/placering av parkering är inget som regleras i detaljplanen utan är något som framtida fastighetsägare får anordna utifrån gällande krav som exempelvis trafiksäkerhet. Komplementbyggnad ska inte specificeras eftersom syftet är att möjliggöra komplementbyggnad till såväl småhus som flerbostadshus. Vidare finns det inte förutsättningar för att kräva lov för lovbefriade åtgärder kopplat till hälsa och säkerhet. För detta finns redan bestämmelse som reglerar utförande.

En sänkning av byggnadernas nockhöjd föreslås ej med anledning av att påverkan på landskapsbilden endast blir marginell. Bestämmelserna om



TANUMS
KOMMUN

Datum: 2024-03-27

PLAN.2017.1835

markens nivå kommer inte justeras med syfte att markens höjd måste vara flexibel med hänsyn till framkomlighet och undanröja översvämningsrisk avseende hälsa och säkerhet.

Minsta taklutning om 20 grader kommer inte justeras. Motivet till bestämmelsen är att undvika att ny bebyggelse uppförs med platta tak med hänsyn till landskapsbilden. Att förändra från 20 till 27 grader bedöms inte nödvändigt då det finns möjlighet att uppföra bebyggelse med en taklutning på 27 grader. Eftersom ny bebyggelse föreslås ersätta befintlig är bedömningen att det inte finns skäl att ny bebyggelse ska ha samma taklutning som befintlig bebyggelse inom gården.

Bebyggelse i norr föreslås kvarstå med syfte att den inte får en betydande påverkan på landskapsbilden eller befintliga naturvärden.

En lokaliseringsutredning har genomförts vilket utgör underlag för avvägning kopplat till jordbruksmarken. Lokaliseringsutredningen är baserad på kommunens strategiska dokument så som översiktsplan, fördjupad översiktsplan, planstudie och pågående detaljplanearbete med avgränsning till Grebbestads samhällsområde. Av de områden som ingår i lokaliseringsutredningen för nya bostäder är området för Asken det området som bidrar till minst negativa effekter generellt. I kommunens bostadsförsörjningsstrategi för åren 2014-2018 bedöms det särskilt finnas ett behov av att komplettera bostadsbeståndet med lägenheter i flerbostadshus, vilket planförslaget vid Asken bidrar med. Det väsentliga samhällsintresset att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med syfte att bidra till kommunens mål om att öka antalet invånare i kommunen bedöms väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark och det finns inga alternativa lokaliseringar som är bättre lämpade.

Tanumshede 2024-03-27

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen