



TANUMS  
KOMMUN

# TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Samrådshandling  
2022-10-10  
PLAN.2013.1109



## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för RESÖ 3:12, 3:13 med flera Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet med ÄPBL SFS 1987:10/PBL SFS 2010:900 (med ändringar från 2015-01-01)

Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx

Postadress  
457 81 Tanumshede

Besöksadress  
Storemyrsvägen 2

Telefon  
0525-180 00 vx

E-post  
[m bn.diarium@tanum.se](mailto:m bn.diarium@tanum.se)

Webb  
[www.tanum.se](http://www.tanum.se)

# I DETALJPLANEN INGÅR FÖLJANDE HANDLINGAR

## Planhandlingar

- Plankarta i två delar (Skala 1:1000 i format A1)
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta (Skala 1:1000 i format A3)
- Programsamrådsredogörelse

## Utredningar

Följande utredningar har genomförts i samband med framtagande av samrådshandlingar:

- Naturvärdesinventering, Pro Natura, 2018-07-13
- Geoteknisk utredning, COWI AB, 2018-10-08
- Trafikutredning, ÅF Infrastructure AB, 2018-10-18
- VA-utredning inkl. dagvatten, ÅF Infrastructure AB, 2018-12-06
- Miljö PM VA-utredning, ÅF Infrastructure AB, 2019-02-19
- Utredning kring åtgärder i befintligt dike, ÅF Infrastructure AB, 2020-01-31

## Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning, 2022-09-09
- Grundkarta, 2022-07-13

# ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESKRIVNING Datum 2022-10-10  
Detaljplan för Resö 3:12, 3:13 m fl  
Diarienummer: PLAN.2013.1109

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I detaljplanen ingår följande handlingar .....	1
Planhandlingar.....	2
Utredningar .....	2
Övriga handlingar .....	2
Översiktskarta.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	1
INLEDNING.....	2
Bakgrund .....	2
Planens syfte .....	2
Planens huvuddrag.....	2
Planprocessen .....	3
Plandata.....	4
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Översiktliga planer.....	6
Kommunala program med mera .....	6
Detaljplaner .....	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	7
Kommunala beslut.....	8
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN .....	9
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken.....	9
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken .....	11

Planförslagets konsekvenser med avseende på 3 och 4 kap MB.....	11
Natura 2000.....	12
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken .....	12
Strandskydd.....	14
Sveriges miljömål.....	15
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG och konsekvenser .....	16
Natur.....	16
Bebyggelseområden.....	19
Service och mötesplatser .....	25
Arkeologi .....	26
Kulturmiljö.....	26
Trafik.....	30
Friytor .....	34
Tillgänglighet .....	35
Teknisk försörjning .....	36
Hälsa och säkerhet .....	43
Organisatoriska frågor.....	46
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter.....	49
Ekonomiska frågor.....	61
Sociala frågor.....	61
FORTSATT PLANARBETE .....	62
Preliminär tidplan för planarbetet .....	62
Medverkande i planarbetet.....	63

# INLEDNING

## Bakgrund

Ägaren till fastigheten Resö 3:12 inkom den 14 december 2012 med en ansökan om planbesked för att upprätta en detaljplan för friliggande bostäder inom del av fastigheterna Resö 3:12 och 3:13. Kommunstyrelsen medgav planbesked i februari 2013 samt i april 2014 vilket då avsåg en områdesutvidgning.

Planen handläggs med ett s.k. normalt förfarande med föregående programskede enligt PBL 2010:900; detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 och 31 december 2014.

En programhandling, daterad 2014-11-11 togs fram. Miljö- och byggnadsnämnden godkände denna vid sitt sammanträde 2014-11-25 § 275. Handlingen har sedan varit föremål för samråd under tiden **23 januari 2015 till och med den 3 mars 2015**. Under programsamrådet framfördes ett antal synpunkter vilka redovisas i till planen hörande programsamrådsredogörelse.

Efter programskedet har ett stort antal utredningar genomförts för att säkerställa att en exploatering kan genomföras utan negativ påverkan på miljö, hälsa och befintliga bostäder etc. Samtliga utredningar följer planen som bilagor. Utifrån genomförda utredningar och inkomna synpunkter har nu ett planförslag arbetats fram. Kvartersmarken har minskats ned och Mariavägen, fotbollsplan etc ligger nu utanför planen. Det dike som går genom planområdet och ansluter ner mot havet har i sin helhet tagits in i planområdet. Detta eftersom intentionen är att kommunen ska ta över ansvaret för diket, som utgör ett viktigt dagvattenflöde för delar av Resö.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en byggnation av bostäder i form av småhusbebyggelse; villor, parhus och mindre flerbostadshus. Planutformning ska överensstämma med dagens krav på helårsbostäder och upplåtelseformen ska kunna variera inom området. Planen säkerställer även ett befintligt dike, som går från planområdet ner till havet, för hantering av dagvatten från ett större område med bostäder.

## Planens huvuddrag

Planförslaget innebär en exploatering av ett område som idag utgör naturmark, varav en del är jordbruksmark – igenväxande och ej längre brukad. Småskalig bebyggelse, anpassad efter öns övriga bebyggelsestradition planeras.

Smalare lokalgator och naturmark som bryter in i området med goda förbindelser för gång-/cykeltrafik ut mot angränsande grönytor och öns övriga lokalgator. Planen omfattar även ett dike som utgör en viktig avrinning från både planområdet och intilliggande områden uppströms.

För allmänna platser inom området gäller enskilt huvudmannaskap. Undantaget är naturområden avsedda för dagvattenhantering som har kommunalt huvudmannaskap. VA-ledningar samt erforderliga dagvattenanläggningar ansvarar Tanums kommun för. För ledningar som läggs inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap skapas ledningsrätt till förmån för kommunen.

## Planprocessen

Planen handläggs med ett normalt förfarande enligt PBL 2010:900, detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 och 31 december 2014. Ett normalt förfarande innebär i detta fall tre olika skeden; Programskede, samråd samt granskning. Programskedet är klart och ett planförslag skickas nu ut på **samråd** med möjligheter att lämna synpunkter. Efter eventuella revideringar kommer planen på nytt att skickas ut för **granskning** vilket innebär en ny möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget.

Efter att planförslaget antagits (kommunfullmäktige) meddelar kommunen bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt de berörda som senast under granskningstiden lämnat synpunkter som inte tillgodosetts. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte Länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om kommunens beslut överklagas.

## Utredningar

Efter programskedet har följande utredningar genomförts:

- Naturvärdesinventering, Pro Natura, juli 2018
- Geoteknisk utredning, COWI AB, oktober 2018
- Trafikutredning, ÅF Infrastructure AB, 2018-10-18
- VA-utredning inkl. dagvatten, ÅF Infrastructure AB, 2018-12-06
- Miljö PM VA-utredning, ÅF Infrastructure AB, 2019-02-19
- Utredning kring åtgärder i befintligt dike, ÅF Infrastructure AB, 2020-01-31

En sammanfattning av dessa har gjorts under respektive rubrik i detta dokument.

## Plandata

### Geografiskt läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget på den södra delen av Resö, norr om Gårvik. I norr gränsar planområdet till Holmbacksvägen och i öster till Mariavägen som är en smal grusväg utnyttjad främst för gång- och cykeltrafik.

Planområdet omfattar totalt ca 3,57 ha. Ytan utgörs av ca 26 500 m<sup>2</sup> kvartersmark för bostäder. Övrig mark utgörs av allmän platsmark; Natur och gata. Del av naturområdet utgörs av makadammagasin för omhändertagande av dagvatten samt ett befintligt dike som bl a går från planområdet och ner till havet.



### Markägoförhållanden

Fastigheterna Resö 3:12 och 2:30 är privatägda, medan Resö 3:13 ägs av Tanums kommun. Av planförslaget berörs även samfälligheten S:3, som utgör den gamla sträckningen av diket genom området, samt några fastigheter utmed befintlig dikessträcka. Berörda fastigheter samt fastighetsägare framgår av till planen hörande fastighetsförteckning. Under genomförandedelen längre fram i denna handling (planbeskrivning) redovisas även fastigheter som berörs av mark som utgör naturmark/dike på plankartan, mark som idag ingår i samfälligheten S:3 och/eller som berörs av dikningsföretaget som, i och med planen, upphör.



## Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

### Allmänna intressen

Planområdet utgör ett rekreationsområde/ del av rekreationsstråk på Resö med skog och hållmark som genomkorsas av gångstigar/ promenadstråk. Strax utanför området utmed den östra gränsen går Mariavägen som är ett allmänt gång- och cykelstråk. Öster om Mariavägen finns öppna gröna ytor med fotbollsplan och en nyuppförd lekplats. Möjligheten för gående att passera genom området och ut mot Mariavägen och grönytor behålls.

Ett avstånd hålls mellan nya bostadstomter och Mariavägen, så att upplevelsen av att promenera i skog kan bibehållas.

Ett tillskott av bostäder inverkar positivt på utvecklingen av Resö samhälle, då underlaget för att kunna bibehålla befintlig service ökar.

Föreslagna byggrätter, byggnadshöjder etc. har anpassats till kulturmiljön och till Resös identitet, enligt de värden som beskrivs i översiktsplan 2030. Det handlar om bebyggelsens skala och underordnade placering i landskapet och de många gångstigar som finns, både i skog och längs kusten.

Exploateringens placering bedöms som en lämplig förtätning av samhällsområdet, men det är viktigt att behålla den typiska bebyggelsekaraktären för Resö med anpassning till befintlig bebyggelsestruktur och täthet och anpassning till landskapet. Tillgång till allmänna stråk och till grönstruktur säkerställs.

### Enskilda intressen

Marken inom området ägs till viss del av enskilda markägare. Genom planförslaget får dessa möjlighet att avstycka, försälja och bebygga tomter.

Även Tanums kommun äger del av området och får på sin fastighet möjlighet att försälja/bebygga tomter.

Tomter som angränsar till planområdet berörs i viss utsträckning, genom en förändrad omgivning med nya bostadshus. Anpassningar har gjorts så att den negativa påverkan för dessa begränsas. Där befintliga bostadshus gränsar mot ny kvartersmark i nordväst och nordöst hålls storlek och höjd på byggnader nere och marken närmast befintliga bostadstomter läggs fast som s.k. prickmark, d v s nya byggnader får inte uppföras (Attefallshus undantaget). För övriga närliggande bostadshus föreslås grönytor mellan dessa och ny kvartersmark.

### Bedömning

Förslaget bedöms kunna genomföras utan negativ påverkan på angränsande fastigheter eller allmänna intressen. En förutsättning för detta är den anpassning till Resös identitet och till gångstråk etc, som föreslås i planen. Texten gäller byggnadsstorlekar, nockhöjder och fortsatt möjlighet till gångväg genom området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

När planbesked gavs gällde ÖP 2002. Planförslaget har nu omarbetats och anpassats till Översiktsplan 2030, som antogs 2017-06-19.

Här finns bl. a följande text avseende hur kommunen ser på Resös identitet, Resö i framtiden och vilka rekommendationer man har på ny bebyggelse:

Bebyggelsens skala och underordnade placering i landskapet och de många gångstigar som finns, både i skog och längs kusten är en del av Resös identitet.

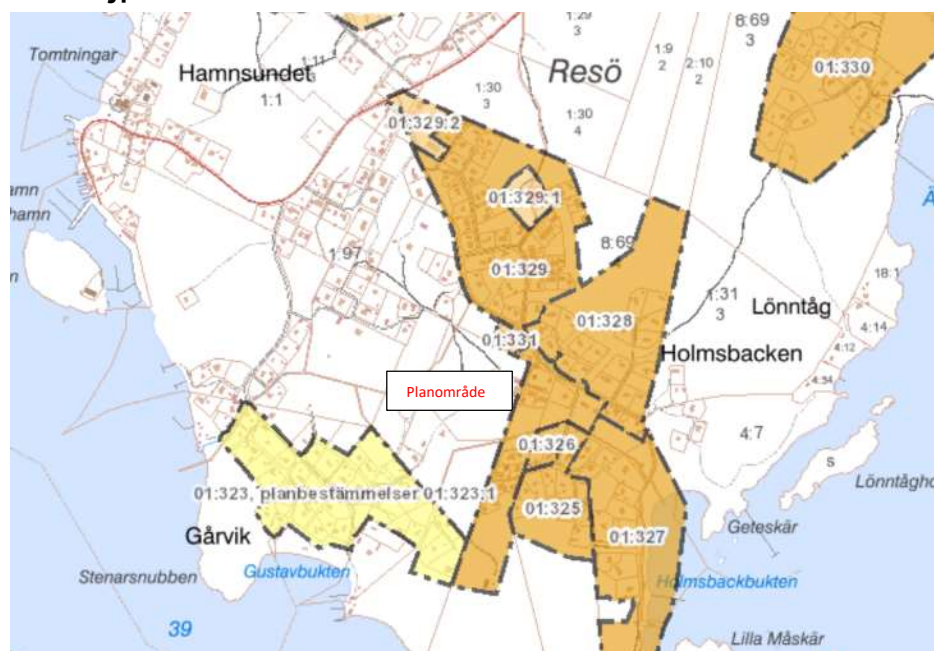
Inom samhällsområdet finns gott om plats att förtäta, men det är viktigt att behålla den typiska bebyggelsekaraktären som finns på Resö.

Vid all förändring ska hänsyn tas till Resös identitet. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Tillgång till allmänna stråk och till grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.

### Kommunala program med mera

Planområdet berörs av en kulturhistorisk bebyggelseinventering för Resö samt på ett översiktligt plan av kommunens naturvårdsprogram från 2011.

## Detaljplaner



Det aktuella området berörs idag inte av någon detaljplan. I öster och norr gränsar en detaljplan från 1988 (01:329). Planen omfattar bostadsmark och parkmark. I det nordöstra hörnet gränsar en plan från 2002 (01:131). Planen omfattar två bostadstomter. Även i söder gränsar en detaljplan som i huvudsak omfattar bostadsbebyggelse. Denna plan är från 1961 (01:323).

## Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL ska planer miljöbedömas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att klargöra detta ska en behovsbedömning göras enligt bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

En behovsbedömning daterad 2014-11-11, genomfördes inför programskedet. Behovsbedömningen har uppdaterats 2021-06-07, bland annat med anledning av att planen utökats med befintligt dike ner till havet för omhändertagande av dagvatten från ett större område uppströms.

## Kommunens ställningstagande

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte medverkar till någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras. Utökningen som föranletts av ett kommunalt övertagande av diket innebär ingen förändring i kommunens bedömning avseende planens miljöpåverkan.

Behovsbedömningen godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden 2014-11-25 och Länsstyrelsen meddelade i yttrande för programsamråd 2015-02-16 att de delar kommunens bedömning.

## Kommunala beslut

Kommunstyrelsen medgav planbesked i februari 2013 samt i april 2014 vilket då avsåg en områdesutvidgning.

Planbesked gavs under förutsättning av att följande frågor utretts:

- Bostäderna bör ges en utformning som gör de attraktiva för helårsboende, gärna med blandade upplåtelseformer.
- Befintliga gångsamband genom området behöver beaktas i planarbetet och säkerställas i planen.
- Anslutning till kommunalt VA är en förutsättning vilket för närvarande förutsätter att en vattenreservoar anläggs.
- De geotekniska och geohydrologiska förhållandena måste klarläggas tidigt i planarbetet, särskilt gäller det den del som ligger på fastigheten Resö 3:12 som är belägen på mjuk mark och som delvis är fuktig till karaktären.
- En naturvärdesinventering behöver genomföras i ett tidigt skede av planarbetet.

En utökning medgavs utifrån att

- I det fall ett fördröjningsmagasin för dagvatten bedöms nödvändigt ska detta anläggas inom fastigheten 3:12. Exploateringen får inte leda till förändrade flöden i områdets diken och vattendrag.
- Genom södra delen av Resö 3:12 ska anslutning ske till befintlig struktur för gång- och cykeltrafik.

Miljö- och byggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde 2014-11-25 § 275 programhandlingen och tog då beslut för att ett programsamråd skulle genomföras.

Efter programskedet har Miljö- och byggnadsnämnden tagit beslut att godkänna programsamrådsredogörelse, 2021-05-25.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer m m eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planområdet berörs av följande riksintressen:

MB 3 kap 6§: Friluftsliv – NV. Norra Bohusläns kust – inre kustzonen

MB 3 kap 6§: Naturvård – LST. Strömstads kust och innerskärgård

- ”Norra Bohusläns kust – inre kustzon” omfattar fastlandet, intilliggande öar samt större öar med fast landförbindelse, däribland Resö. Ett varierat kulturlandskap med bebyggelsemiljöer som speglar olika näringar och människans användning av landskapet. Ett småskaligt och varierat jordbrukslandskap. Ett rikt och ibland öppet landskap med betande djur på öar och strandängar. Intresseväckande natur- och kulturvärden. Orördhet längst ut i kustbandet. Stillhet och tystnad. Tilltalande landskapsbild. Bra vattenkvalitet.

Lämpliga stränder och bottnar. Stränderna är till större delen fria från bebyggelse som kan hindra allemansrättsligt utnyttjande.

Vattenanknutna friluftaktiviteter och vandring. God utbyggnad av besöksnäringen, både stor- och småskaliga företag. Nationalparken Kosterhavet med portaler bl a i Resö hamn bjuder in och förenklar tillgängligheten och informationen.

Stora möjligheter till vattenanknutna aktiviteter och turism. Möjlighet att utveckla ett hållbart fiske. Vacker skärgård, inlandets vildmarksnatur och ett levande kulturlandskap med världsarvsområdet. För riksintresset Bohusläns kust handlar värdet om befintliga rekreationsanläggningar och kringliggande rekreationsområden, skärgården, bad, båtsport, camping, vandringsleder, cykelvägar, elljusspår, golf, ridstigar. Värdet är turism och närrekreation i närheten av tätorterna, landskapet och naturmiljön, god vattenkvalitet och stränder som är allemansrättsligt tillgängliga.

- ”Strömstads kust- och innerskärgård”, som enligt 3 kap 6§ MB så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Ur värdetexten: ”Landskapet präglas av skogklädd skärgård, mer eller mindre slutna vatten och trånga sund samt branta klippstränder omväxlande med låga saltängar där dalgångar mynnar vid havet. I exponerade lägen mot väster blir vegetationen vindformad och får på många ställen karaktär av en knotig och lågvuxen hållmarkstallskog. På öarna finns en rik variation av naturtyper från kalk-torrängar, strandängar, frodig fuktängsvegetation och lummiga lövskogspartier till karg och vindpinad hållmarksvegetation. Ögruppen bjuder på en mycket omväxlande berggrund med stora geologiska värden.”

## Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken

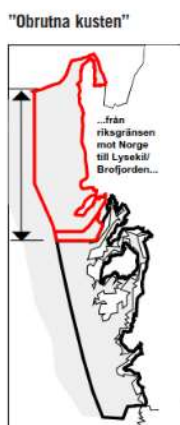
Bohusläns kust är enligt 4 kap miljöbalken (MB) i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns där. 4 kap MB handlar i motsats till 3 kap MB om kustens samlade värden.

MB 4 kap 2§: Turism och rörligt friluftsliv – LST. Norra Bohuslän

MB 4 kap 3§: Obruten kust – LST. Kustområdet och skärgården i Bohuslän

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur- och kulturvärden samt inte är ett hinder för turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Så här sammanfattas värdena enligt 4 kap MB:



**Kusten från Lysekil och norrut – den "Obrutna kusten"**

1. Ursprunglighet inom hela området
2. Förutsättningar för rörligt friluftsliv: badplatser, fiskeplatser, möjligheter till båtsport
3. Förutsättningar för turism
4. Tillgång till serviceorter
5. Sammanhängande strand- och skärgårdsområden tillgängliga på allemansrättslig grund samt sammanhängande vackra och ursprungliga landskapspartier, utsiktspunkter
6. Högklassiga fornlämningsmiljöer
7. Talrika äldre bebyggelse- och verksamhetsmiljöer
8. Vetenskapliga natur- och kulturvärden
9. Lättillgängliga och synliga geologiska värden
10. Rikt sjöfågelliv och unika växtlokaler
11. Marina biologiska värden
12. En i sig värdefull kombination av högklassiga natur- och kulturvärden

*Bild: Utdrag ur "Kustområdet och skärgården i Bohuslän, Lst i Västra Götaland 2000:8"*

## Planförslagets konsekvenser med avseende på 3 och 4 kap MB

Planändringen innebär en förändring av naturmark och stigar inom planområdet och därmed en påverkan på riksintressena. Sammantaget bedöms dock föreslagna åtgärder vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Det område som nu föreslås för exploatering ligger enligt kommunens Översiktsplan 2030 inom gränsen för samhällsområde. Den planerade bebyggelsen behöver inte medföra att tillgängligheten för det rörliga friluftslivet kommer att minska inom planområdet. Nya gångstråk, för att behålla befintliga gångsamband, planeras.

Den del av området som utgör jordbruksmark bedöms inte vara brukningsvärd, med hänsyn till sin storlek och läge. Marken är också något låglänt, tidvis vattensjuk och ej längre brukad.

Området har med hänsyn till läge och beskaffenhet bedömts vara lämpligt att använda för den föreslagna bostadsbebyggelsen och eftersom planförslaget syftar till en utveckling av den befintliga tätorten bedöms föreslagna åtgärder även vara förenliga med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.

## Natura 2000

Större delen av det omgivande vattenområdet runt Resö ingår i ett Natura 2000-område enligt art- och habitatsdirektivet; Tanumskusten. Under förutsättning av att dagvattenhantering sker enligt förslag i planen, bedöms det inte finnas någon risk för att planförslaget kommer att påverka detta område negativt.

## Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

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). Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015–2027 samt att ingen vattenförekomst status får försämrats. Den ska istället förbättras eller bevaras. Miljökvalitetsnormer klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk status och kemisk status.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner. Kommuner och myndigheter ska följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.



## **Vatten**

För samtliga kustvattenförekomster i Västerhavsdistriktet, gäller att miljö kvalitetsnormen för ekologisk och kemisk status sätts till god status med tidsfrist till år 2021 i de fall normen inte redan är uppfylld.

Recipienten för dagvatten är Lindöfjorden i Tanumskusten via ett dike inom planområdet. Enligt Länsstyrelsens klassificering bedöms Lindöfjorden ha måttlig ekologisk status. Eftersom 60% av den totala tillförseln av näringsämnen sker från utsjön bedöms det inte troligt att miljö kvalitetsnormen uppnår god ekologiska status till år 2021, därmed har tidsfristen utökats till 2027.

## **Yt- och grundvattenförekomster**

Västerhavets vattendistrikt är indelat i ca 3000 vattenområden, så kallade vattenförekomster. Inom, eller i direkt anslutning till planområdet finns inte något av dessa. Miljö kvalitetsnormerna för utvalda sjöar och vattendrag i Sverige berör alltså ej aktuellt planområde.

## **Luftföroreningar och buller**

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Ett genomförande av föreslagen exploatering medför bl. a att trafiken inom och i närområdet av planen ökar, vilket bl. a innebär ökade halter av kvävedioxid och bly. Den föreslagna exploateringen innebär dock inte någon stor förändring jämfört med situationen idag och planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer. De nya lokalgatorna inom planområdet kommer endast att betjäna fastigheterna inom planområdet och trafikmängderna blir därför små. De ekvivalenta ljudnivåerna för biltrafiken på lokalgatorna bedöms inte komma att överskrida riktvärdena vare sig inomhus eller utomhus.

## **Konsekvenser och bedömning**

Som nämnts ovan innebär den föreslagna exploateringen att området ansluts till det kommunala Va-nätet och med tanke på det sätt som planen föreskriver att dagvattnet ska omhändertas blir det inte någon stor skillnad mot hur förhållandena är idag. Förutsatt att vattenförsörjning och avloppshantering sker enligt miljöbalkens krav bedöms förslaget inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

Resös avloppsreningsverk har nyligen byggts ut för ökad kapacitet och i samband med det har en Natura 2000-prövning hos Länsstyrelsen och en miljöprövning hos kommunens miljöavdelning genomförts. Förhållandevis omfattande marina undersökningar och miljöutredningar har utförts. Verket har fått nya försiktighetsmått (villkor) som innebär tillåtelse att ansluta en betydligt större belastning samt strängare krav för utsläppshalter. Det finns goda marginaler för att ansluta den belastning som blir av den i detaljplanen föreslagna exploateringen.

Sammantaget finns inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och buller överskrids idag eller riskerar att överskridas genom att planförslaget genomförs.

## Strandskydd

### *Förutsättningar*

Den del av planområdet/dike som ligger längst ner mot havet omfattas av generellt strandskydd. Se kartbild nedan.



Den del av diket som omfattas av generellt strandskydd.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Den del av planområdet som ligger inom strandskyddsområde avser ett befintligt dike, vilket nu kommunen ska ta över ansvaret för. Diket, som i planen ligger som allmän platsmark, avvattnar delar av Resö och är en viktig del i omhändertagande av dagvatten på ön. Bedömningen är att strandskyddet inte behöver upphävas utan kan fortsätta gälla inom området.

## Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagen och miljöbalkens portalparagrafer anges hållbar utveckling som ett viktigt syfte med de båda lagtexterna. För att på lång sikt uppnå en hållbar utveckling har regeringen formulerat sexton stycken övergripande miljömål. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Det övergripande målet är att vi ska lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta. Miljömålen ska styra valet av åtgärder som krävs för att nå dit och kan fungera som gemensamma riktmärken för allt miljöarbete, oavsett var och av vem det bedrivs.

Av de 16 övergripande miljömålen kan nedanstående miljömål påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Säker strålmiljö
- Grundvatten av god kvalitet
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- God bebyggd miljö
- Ett rikt odlingslandskap

En ökad trafik påverkar miljömålet begränsad klimatpåverkan samt miljömålet frisk luft negativt. Miljömålet säker strålmiljö bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering då det på plankartan kommer att ställas krav på radonsäker grundläggning.

Anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät, samt ett genomtänkt omhändertagande av dagvattnet (vilket föreskrivs i planhandlingarna), innebär att förslaget inte bedöms få någon påverkan på miljömålen; grundvatten av god kvalitet, hav i balans samt levande kust och skärgård.

Inom planområdet bedöms finnas goda förutsättningar att erhålla en god bebyggd miljö, där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker samt har tillgång till närrecreation. Planförslaget bidrar även till en utvecklig av Resö samhällsområde då fler åretruntboende möjliggörs.

Påverkan på målet Ett rikt odlingslandskap bedöms som litet, med hänsyn till att den del av planområdet som utgörs av jordbruksmark är begränsad i storlek, ej längre brukad samt ligger lågt och därför tidvis blir vattensjukt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

##### *Förutsättningar*

Den centrala delen av området utgörs av tallskogsbevuxen mark med stenblock. Tallskogen domineras av mogna tallar med pelarsalskaraktär, vilket innebär att de har höga, kvistfria stammar med ett högt och jämnt krontak. Tallskogen är i huvudsak en-skiktad med en markvegetation av gräs m m. På vissa ställen finns dock en undervegetation av sly. Tallskogen avslutas åt väster med en del lövskogsvegetation i form av främst björkar. Direkt sydöst om planområdet återfinns gräsytor som idag nyttjas som fotbollsplan.

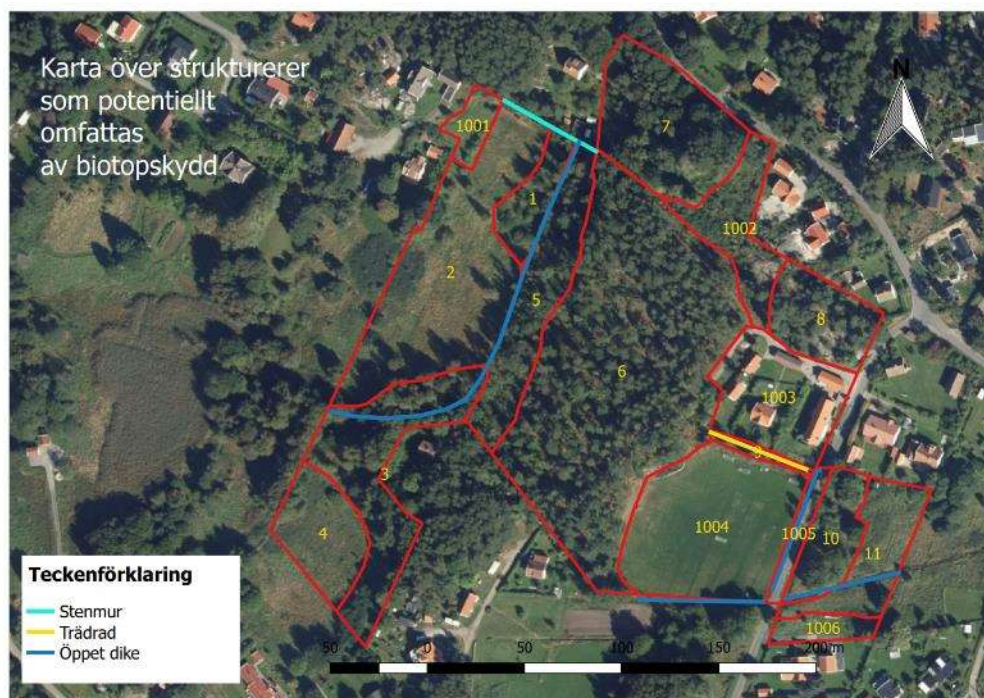
Till planen hör även längre befintliga dikessträckor både norr ut och ner till havet. Dessa har kommit till i ett senare skede av planprocessen och ingår därför inte i den inventering som redogörs för nedan.

En naturvärdesinventering är genomförd av PRO Natura;  
*Naturvärdesinventering av fastigheterna 3:12, 3:13 m fl. i Tanums kommun, juli 2018.*

Inventeringen omfattar ett något större område än det som nu ingår i planförslaget.

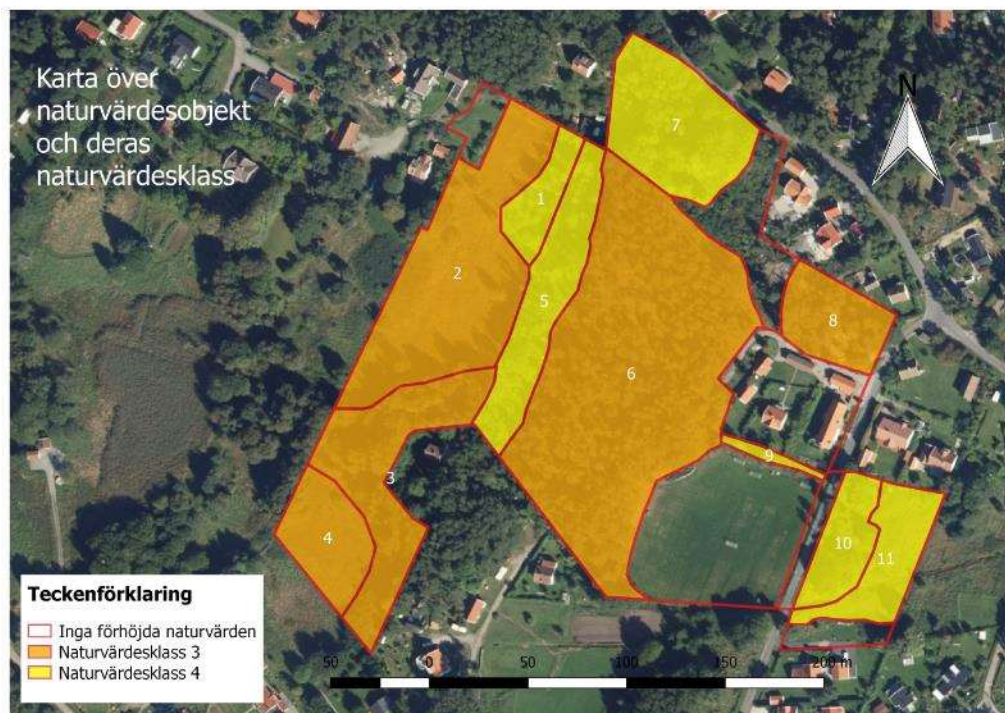
Totalt identifierade inventeringen 11 naturvärdesobjekt. Av dessa hyser 5 stycken (3 ha) påtagliga naturvärden (klass 3) och 6 stycken (1,2 ha) visst naturvärde (klass 4). En stenmur, en trädrad samt 4 öppna diken/uträtade vattendrag identifierades som objekt med ett eventuellt biotopskydd. De marker i vilka dessa strukturer är belägna är inte längre att betrakta som aktivt brukade. Osäkert därför om de omfattas av biotopskydd.

Av de markerade möjliga objekten som omfattas av biotopskydd är det främst diket som går genom området i nord-sydlig riktning som berörs av ett genomförande av planförslaget. Möjligen kan även stenmuren i norr komma att påverkas något, i samband med iordningställande av diket. Trädraden och övriga diken berörs inte av förslaget.



Det inventerade områdets naturvärden är främst knutna till öppna, idag oftast ohävdade odlingsmarker och tallskogar med viss förekomst av äldre träd och död ved. Naturvärdena är relativt jämt fördelade mellan dessa ytor. Möjligen bör den äldre, och av skogsbruk opåverkade, tallskogen (delområde 8) samt den, genom bränning, hävdade öppna marken (delområde 2) ges ett extra omnämnande. Det bör dock nämnas att inga av de inventerade delområdena hämnar i de högsta naturvärdesklasserna.

Planområdet är relativt plant och saknar till största delen hållmarksmiljöer. Istället dominerar äldre odlingsmarker på sandiga jordar och skogsmiljöer på lite blockigare mark. Marken inom området sluttar från nordost mot sydväst. Högsta delen ligger på 8 m och lägsta delen på knappt 3 m över havet.



De naturvärdesklasser som används i naturvärdesinventeringen är:

- Naturvärdesklass 1 – högsta naturvärde
- Naturvärdesklass 2 – högt naturvärde
- Naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde
- Naturvärdesklass 4 – visst naturvärde

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

En stor del av den mark som inom planområdet är tallskogsbevuxen kommer att tas i anspråk för bostadsändamål. Delområde 8 enligt naturvärdesinventeringen ligger nu utanför planområdet och berörs därmed inte. I områdets centrala del (delområde 6), avsätts del av tallskogsmarken som naturmark med möjlighet till promenadstigar genom området.

Det öppna diket genom området föreslås återställas vad gäller djup och slänter. Bedömningen är att diket med omgivande naturmark även fortsättningsvis kan fungera som spridningskorridor för växter och djur samt utgöra ett trevligt inslag i området.

I den västra/ sydvästra delen av området berörs jordbruksmark i form av äng och betesmark. Området är relativt litet, inte längre att betrakta som aktivt brukat och bedöms inte vara av ett väsentligt samhällsintresse.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### *Förutsättningar*

Inom området finns ingen bebyggelse. I anslutning till området finns flertalet bostadshus av småhuskaraktär.

Uttalade förutsättningar i planbeskedet ska följas:

- Bostäderna bör ges en utformning som gör de attraktiva för helårsboende, gärna med blandade upplåtelseformer.
- Befintliga gångsamband genom området behöver beaktas i planarbetet och säkerställas i planen.

-

I ÖP 2030 trycks på följande:

- Bebyggelsens skala och underordnade placering i landskapet
- De många gångstigar som finns, både i skog och längs kusten.
- Vid all förändring ska hänsyn tas till Resös identitet.
- Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Vid placering och utformning ska de generella rekommendationerna i översiktsplanen uppmärksammas.

Från Kulturhistorisk bebyggelseinventering:

- Viktigt att bibehålla känslan av småskalighet och att man även i fortsättningen kan ta sig fram på de ursprungliga stigarna.

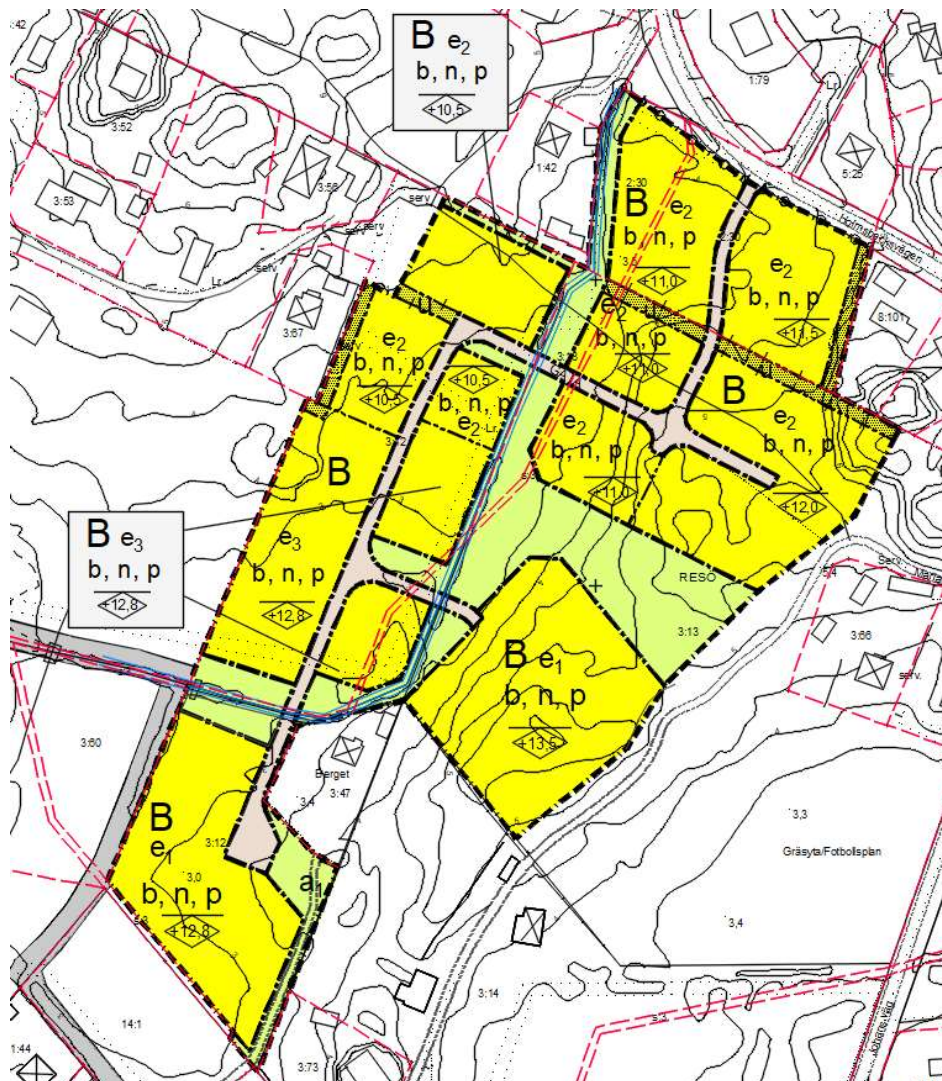
#### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Samtliga tomter inom området är för bostadsändamål. Flexibla planbestämmelser ger möjlighet för fristående hus, parhus och lägenhetshus i ett alternativt två plan. Upplåtelseform kan inte styras genom planbestämmelser, men inom två områden tillåts flerbostadshus, vilket är ett sätt att möjliggöra helårsboende för andra än de som önskar bygga egen villa.

Föreslagna planbestämmelser avseende byggrätt (högsta antal kvadratmeter byggnadsarea) och byggnadshöjd har utgått ifrån att ny bebyggelse ska anpassas efter Resös identitet, men också vara anpassade så att helårsboende möjliggörs. Skalan på nya bostäder ska passa in i Resö övriga bebyggelse och en anpassning för begränsad påverkan på omgivande närliggande befintliga bostäder har gjorts. Tillåten storlek på byggnader är differentierad, där något mindre byggnader tillåts i den norra delen, i anslutning till angränsande bebyggelse, bl a Johans Gård och en lite högre byggrätt medges i den södra delen.

En anpassning görs i byggnaders volym, proportioner och takfall.  
 Exploateringsens storlek anpassas till den glesa bebyggelsestrukturen på Resö med enstaka torp, vissa gårdsbildningar och öppna ytor emellan med gångsamband. En småskalighet ska eftersträvas.

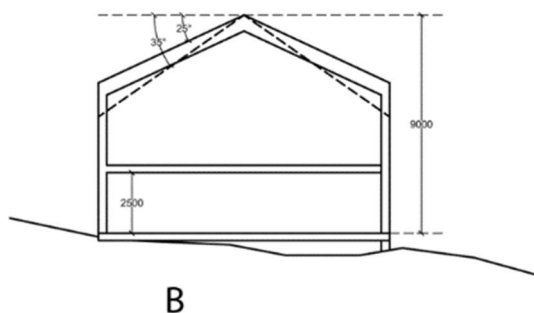
Se även utdrag från bebyggelseinventering på Resö under rubrik ”Kulturmiljö”.



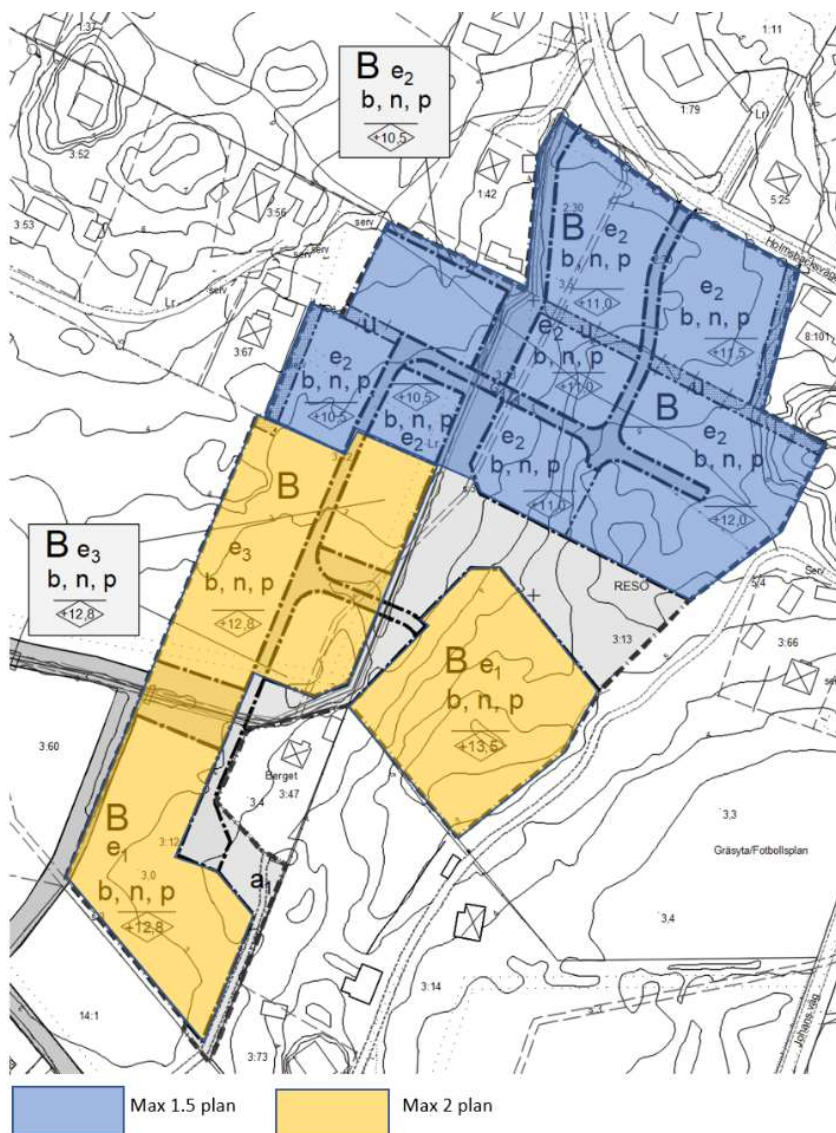
Höjden på byggnader regleras med bestämmelsen ”högsta nockhöjd i meter över grundkartans nollplan för bostadshus”. Garage/förråd och liknande får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter över medelmarknivån. De aktuella ”högsta nockhöjderna” är bestämda utifrån att området ska kunna bebyggas med 1,5 plans hus respektive 2 plans hus, och utgår från befintliga plushöjder (d v s markens höjd över nollplanet) inom respektive tomtområde.



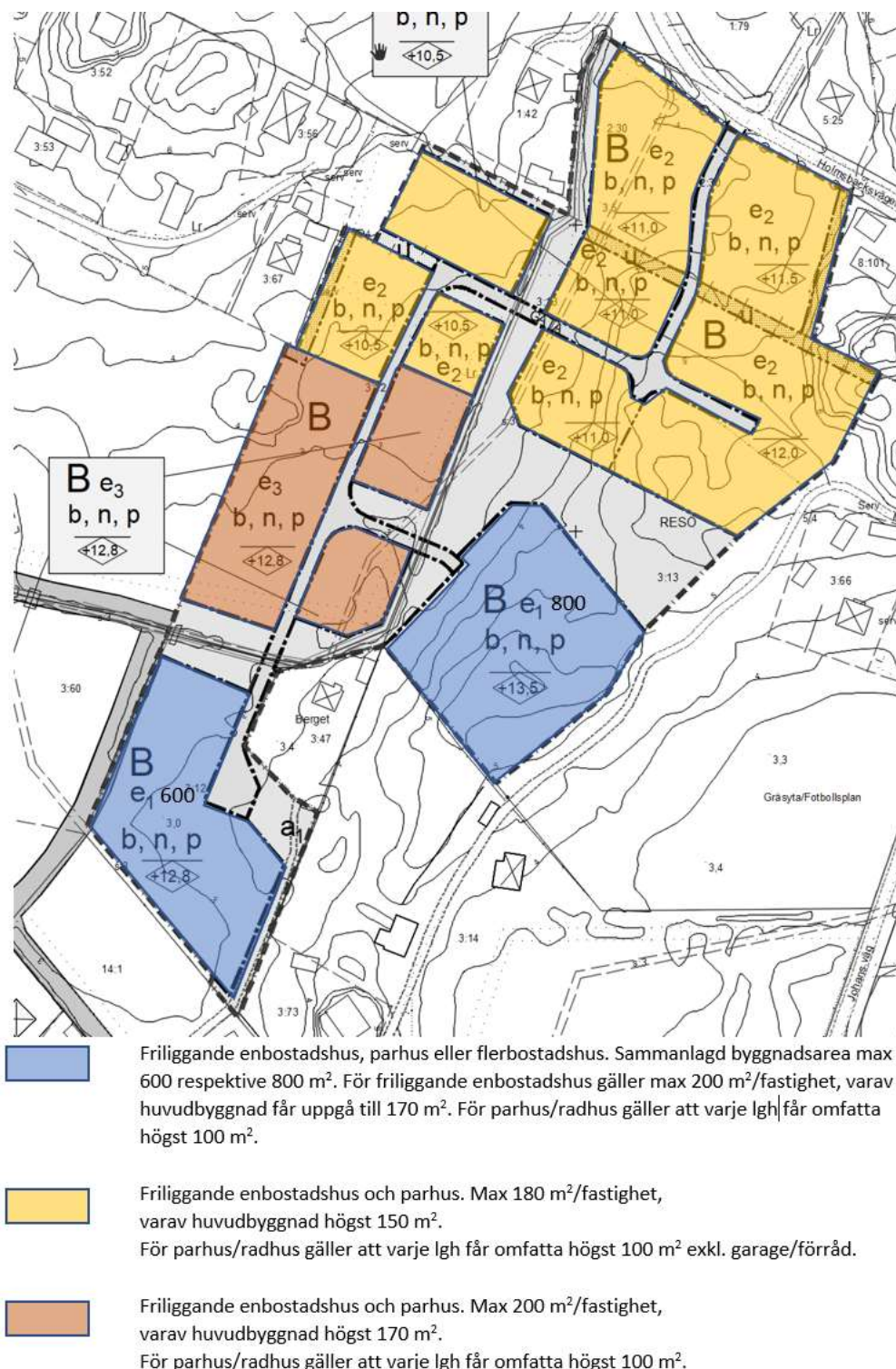
Figuren nedan visar vad som avses med nockhöjd. (Två plans hus med lägsta och högsta takvinkel och en nockhöjd på 9 meter.)



Förutsättningen är även att samtliga tak ska vara sadeltak. På huvudbyggnader ska dessa utformas med en takvinkel på mellan 25 och 35 %. Kartbilden nedan visar vilket område som tillåter 1,5 plans hus respektive 2 plans hus.



På kartbilden nedan redovisas vilken typ av byggnation som tillåts inom respektive område och även den högsta tillåtna byggnadsytan inom dessa.



Komplementbyggnader såsom, garage, carport, förråd får placeras i tomtgräns.

Utöver den föreslagna byggrätten finns möjlighet att uppföra så kallade Attefallshus.

*Riksdagen har den 17 juni 2020 beslutat om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) som innebär att bygglovbefriade komplementbostadshus och komplementbyggnader till ett en- eller tvåbostadshus, så kallade Attefallshus, får ha en byggnadsarea om högst 30 m<sup>2</sup>. Lagändringen trädde ikraft den 1 augusti 2020.*

Till planen hörande illustration redovisar exempel på maximal exploatering enligt föreslagna bestämmelser inklusive så kallade Attefallshus.

En exploatering enligt vad som föreslås bedöms rimlig utifrån ortens storlek och den service och de kvaliteter som finns här. Bebyggelsen med omgivande naturmark har anpassats så att befintliga rekreationsstråk inte påverkas negativt.

Förslaget utgår från att en ökning av antalet helårsboende är positivt utifrån perspektivet att bibehålla och förbättra servicefunktioner på orten, som barnomsorg, skola och fritidsaktiviteter.

## Gestaltningsförslag

Olika gestaltningsidéer har diskuterats under planarbetet. Idéer som på olika sätt verkar för att skapa ett område som går i linje med planbeskedet, inkomna synpunkter under programskedet och den dialog som förts med Resö samhällsförening kring behovet av bostäder.

Möjligheten att skapa gårdsbildningar med grupperingar av hus är ett alternativ där ny bebyggelse har Resö 3:66 som förebild. Bebyggelsen på denna fastighet har fått Tanums byggnadsvårdspris. En byggnation av Attefallshus ger ytterligare möjlighet till fler byggnader för gårdsbildningar. Byggnader som t ex kan nyttjas för generationsboende, atelje, ett växthus eller en gäststuga.



Exempel på typ av byggnation ses på bilderna nedan.





Inspiration kan även hämtas från de byggnadstyper som finns med i bebyggelseinventeringen. Se vidare under rubrik "Kulturmiljö".

## Service och mötesplatser

### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns ingen service eller anordnade mötesplatser, då området i sin helhet består av naturmark. På Resö består servicen av en åretruntöppen livsmedelsbutik, sommaröppna restauranger och bageri. Det finns även en träffpunkt för äldre samt ett vandrarhem med konferensmöjligheter. Resö har också en föräldrakooperativ förskola/fritidshem och en friskola (Sjöstjärneskolan, årskurs 0–6) i gemensamma lokaler. Förskola och skola ligger några hundra meter norr om planområdet. Resö har även en väl utbyggd gästhamn.

På Resö finns ett starkt lokalt engagemang och de boende arbetar aktivt för ett levande åretruntsamhälle.

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Syftet med planförslaget är att skapa möjligheter för ytterligare permanentboende på Resö. Förslaget omfattar byggnation i form av villor, parhus eller radhus och innebär sannolikt ett ökat behov av t ex platser på förskola och skola. Fler boende innebär även ökade möjligheter att behålla annan service som t ex livsmedelsbutik, restauranger etc.

Inom planområdet planeras inte för någon allmän service. I områdets direkta närhet finns yta för bollspel och en nyanlagd lekplats.

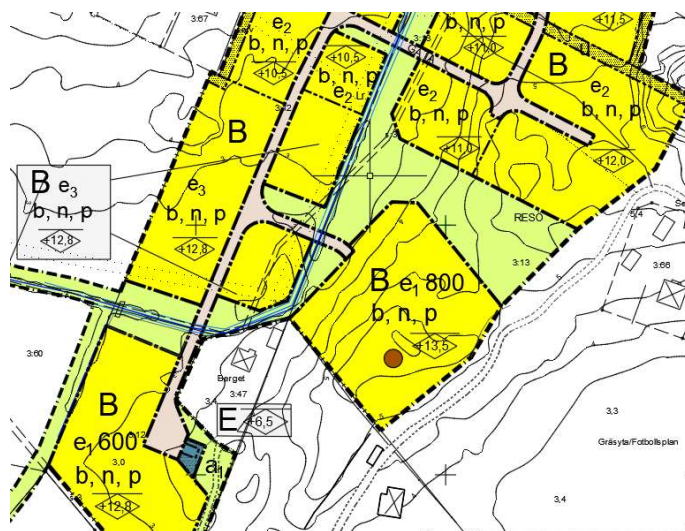
## Arkeologi

### Förutsättningar

Enligt Länsstyrelsens yttrande (2018-04-10, 13205-2018-2) ströks kravet på arkeologisk utredning. Beslutet grundade sig på att det vid tillfället inte fanns några kända fornlämningar inom området, den begränsade ytan som planen omfattar samt att sannolikheten för okända fornlämningar bedömdes som låg.

Under planarbetet med samrådshandlingen, i februari 2022, var Rio Kulturlandskap på plats och hittade då en tomtning bestående av en invändig yta på 3,5 x 3 meter, omgiven av en vall 0,7 – 1,2 m bred och 0,5 – 1 m hög med öppning i väst. Denna är nu registrerad som fornlämning L2022:899.

Fornlämningen är belägen inom det mittersta kvarteret med närhet till Mariavägen. Inför granskning ska samråd hållas med Länsstyrelsen kring vilka ytterligare utredningar/ åtgärder som krävs för att komma vidare med planförslaget.

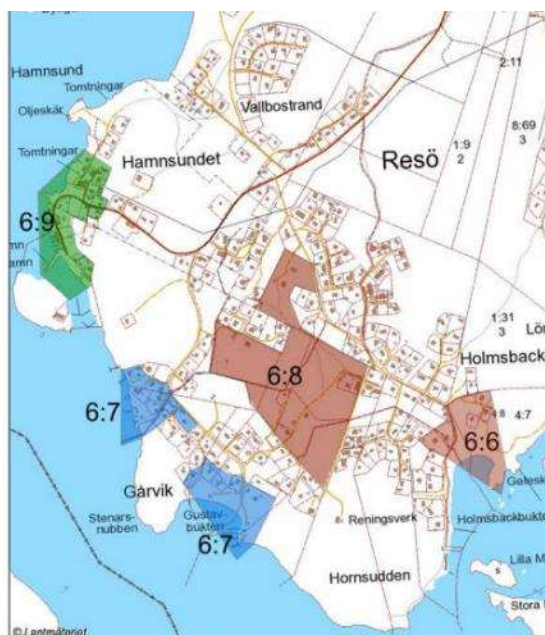


*Ungefärligt läge för ny fornlämning markerat med brun fylld cirkel.*

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ligger i den södra delen av Resö. Planområdet omfattas inte av kulturminnesvårdsprogrammet (KMV) för Tanums kommun från 1984 och är inte heller av riksintresse för kulturmiljövården. I ”Kulturhistorisk bebyggelseinventering i Tanums Kommun - Del 9” framtagen 2016 (fördjupning av kulturminnesvårdsprogrammet från 1984), är området upptaget som ingående i en kulturhistoriskt värdefull miljö, se område 6:8 på kartan nedan.

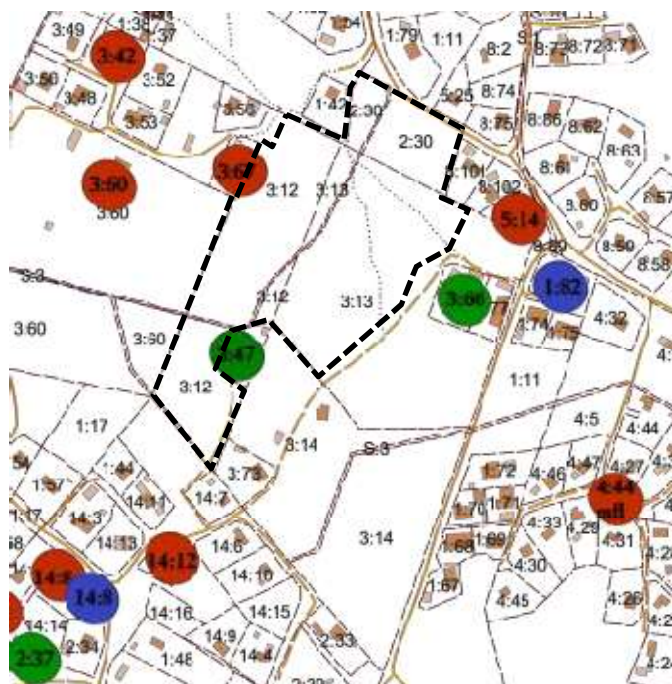


*”Det inre landskapet på södra Resö domineras av skog och mindre jordbruksmark och mellan områdena finns stigar som knyter samman dem.*

*Området bör inte bebyggas så att de olika bebyggelseområdena byggs samman och blir till en enda stor enhet. Viktigt att bibehålla känslan av småskalighet och att man även i fortsättningen kan ta sig fram på de ursprungliga stigarna.”*

*Utdrag ur Kulturhistorisk bebyggelseinventering.*

I bebyggelseinventeringen finns även byggnader i anslutning till planområdet utpekade och beskrivna:



*Karta: Utdrag ur kulturhistorisk bebyggelseinventering. Planområdet markerat med svart streckad linje.*

### Klass 1 – mest bevarandevärd (blå markering)

Johans gård, Resö 1:82 - Motivering: Huset är ett traditionellt bohuslänskt dubbelhus. Byggnaden har förändrats något, men har mycket av sin ursprungliga tidskaraktär bevarad. Huset har även ett värde som ingående i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Johans gård, är idag hembygdsmuseum och bl a plats för öns midsommarfirande.



### Klass 1-2 Särskilt värdefulla byggnader (grön markering)

Resö 3:47 - Motivering: Byggnaden präglas något av renovering under mitten av 1900-talet men har ändå mycket av sin ursprungliga tidskaraktär bevarad. Huset har även ett värde som ingående i en kulturhistoriskt värdefull miljö



Resö 3:66 - Motivering: Äldre gårdsmiljö. Huset är ett traditionellt bohuslänskt dubbelhus. Byggnaden har förändrats något, men har mycket av sin ursprungliga tidskaraktär bevarad. Huset har även ett värde som ingående i en kulturhistoriskt värdefull miljö.





### *Resö samhälle*

Vägen ut till Resö går via Kragenäs på fastlandet och ön Galtö. Resö och Galtö är två relativt stora och skogsbevädda öar i norra delen av Tanums kommun, Lurs socken i norra Bohuslän, Västra Götaland. Öarna präglas främst av fiske men jordbruk har också varit en viktig näring. På Resö går huvudvägen först genom jordbrukslandskap via skog ner till öns största hamn vid Hamnsundet, öster om ön Bissen. Ursprungligen låg gårdarna i jordbrukslandskapet på öns nordöstra del och de delade upp den övriga marken mellan sig. Allteftersom befolkningen växte, styckades marken av och nu är det huvudsakligen på öns sydvästra del som bebyggelsen ligger tätt.

### *Allmänna rekommendationer för Resö i Tanums kulturhistoriska bebyggelseinventering*

Kragenäs, Galtö och Resö präglas, som så många andra platser, av sina historiska näringar. Galtö och Resö av jordbruk och fiske men även delvis av turism. Kulturmiljöns värden innebär att bebyggelsen bör underhållas och dess äldre karaktär bevaras. I inventeringens utvalda kulturmiljöer bör man ta hänsyn till specifika värden men trots detta kan det finnas utrymme för nybygge och förändringar. För nya hus eller hus som är ombyggda i sen tid är det dock viktigt att undvika sådana förändringar som förtar upplevelsen av kulturmiljöerna och upplevelsen av de välbevarade äldre husen.

Då bebyggelsen i Kragenäs och på Galtö och Resö inte består av regelrätta samhällen utan snarare av jordbruksbebyggelse och fiskelägen som förtätats, är det också viktigt att ta hänsyn till det landskap som finns mellan husen och bebyggelseklungorna. Landskapets utseende och förutsättningar har utgjort en av grunderna till den bebyggelsemiljö vi ser idag. Utrymmena mellan husen bidrar även till karaktären i området. Därför är det av betydelse att visa hänsyn till platsens förutsättningar, att undvika utfyllningar, bortsprängning av hållar, nedtagning av för mycket skog, bygge på åkermark etc.

Typiska egenskaper för de äldre husen på Resö är fasader i träpanel och snickerier, tak i rött enkupigt tegel, fönster med fast spröjs och smala bågar. Det finns ingen entydig färgsättning. Varje samhälle har ofta några unika detaljer, oftast utformningen av fodren och vindskivorna. Detta kommer sig av att de lokala verksamma snickarna gärna ville sätta sin egen personliga prägel.

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Ny bebyggelse ska anpassas till identiteten på Resö. Exempel på byggnader som faller in under detta, är de objekt som redovisas ovan och som är upptagna i bebyggelseinventeringen. Det kan handla om byggnaders volym, proportioner och takfall. En gles bebyggelsestruktur, gårdsbildningar och öppna ytor med gångsamband. Hänsyn till detta ska tas i samband med bygglov. Planförslaget reglerar byggnaders höjd, taklutning, fasadmaterial samt omfattning av takkupor.

En avvägning har gjorts mellan anpassning till omgivande miljö och utformning enligt riktlinjer i planbeskedet. Planförslaget ska ge flexibla möjligheter för olika boendeformer. I vissa delar av planen tillåts flerbostadshus med lägenheter. Även i denna form har gjorts en begränsning i byggnadsstorlek och total byggnadsarea för en anpassning till bebyggelsestrukturen på Resö.

Se mer under rubrik Bostäder.

Viktigt vid framtagande av planförslaget har även varit att möjliggöra för att man även fortsättningsvis ska kunna promenera på stigar genom området. Även om inte befintliga stigar kan bevaras finns goda möjligheter att skapa nya strövstigar.

## Trafik

### **Biltrafik**

#### *Förutsättningar*

Norr om planområdet går Holmbacksvägen som är en enskild väg, förvaltd av Vallbostrand-Holmbackens vägsamfällighet. En ny anslutning föreslås från denna och in till aktuellt planområde.

Enskilda vägen, Holmbacksvägen, ansluter ca 500 meter längre väster ut till Resövägen (allmän väg 1023 mellan Resö hamn och Skälleröd på fastlandet).



I anslutning till planområdet ligger fastigheten Resö 3:47. Tillfart till denna fastighet sker idag söderut genom servitut över bl a Resö 3:12.

### *Trafikutredning*

En trafikutredning har genomförts av ÅF Infrastructure AB (2018) med syfte att utreda hur en kommande utbyggnad av detaljplanen påverkar framkomligheten i korsningen mellan Resövägen och Holmbacksvägen fram till år 2040. Två trafikräkningar har genomförts i korsningen Resövägen/Holmbacksvägen; en för högsäsong under semestertid i juli och en under lågsäsong i september.

Resövägen beräknas få 14% ökad trafik mellan år 2014 och 2040. Siffran baseras på Trafikverkets uppräkningsstatistik för Tanums kommun (2018-04-01).

För den enskilda vägen Holmbacksvägen räknas trafikstringen för år 2040 med Trafikverkets alstringsverktyg. Beräkningen baseras på 30 friliggande enbostadshus och 8 lägenheter i kedjehus och sätts i relation till planens lokalisering och förutsättningar för biltrafik, gång, cykel och kollektivtrafik.

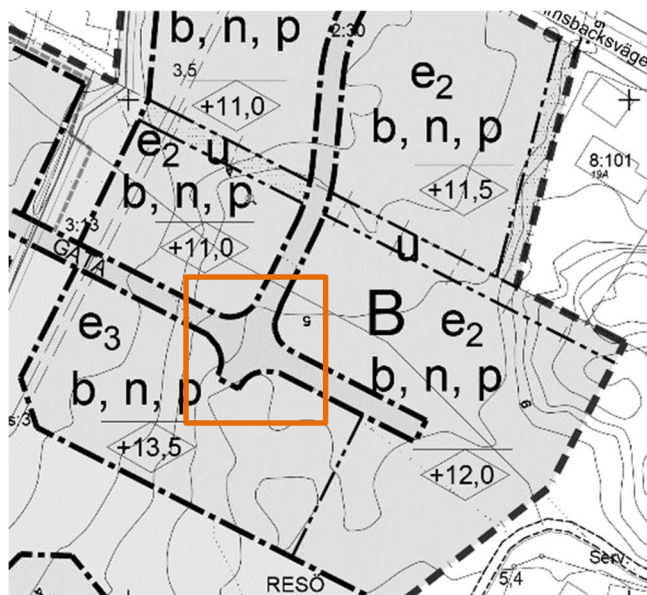
Slutsatsen i utredningen är att korsningen mellan Resövägen och Holmbacksvägen, där trafik från planerad exploatering ansluter till statligt vägnät, har god framkomlighet såväl i nuläget som med prognosticerad trafik för 2040. Det är heller inga större skillnader mellan hög- och lågsäsong gällande framkomligheten i korsningen. Trafikflödet är något större under högsäsong, men fortfarande med låga flöden.

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Planområdet trafikmatas från norr via en ny anslutning mot Holmbacksvägen och nya bostadstomter nås från en ny lokalgata.

Planförslaget bedöms inte, utifrån genomförd trafikutredning, påverka framkomligheten på det allmänna vägnätet. Holmbacksvägen förväntas (år 2040) få en årsmedelsdygnstrafik på ca 180 fordon/dygn, efter att planen genomförts.

Ny lokalgatan inom området föreslås bli 5 meter bred. En vändplan är föreslagen längst ner i söder. Vändplanen föreslås få en diameter på 16 meter. En kortare infartsgata byggs i nordöst. Gatan blir knappt 30 meter och någon vändplan har inte bedömts nödvändig i slutet på denna vägsträcka. I läget där gatan ansluter "huvudgatan" byggs även några meter gata söderut. Detta för att ge vändmöjlighet åt exempelvis renhållningsfordon. Se bild nedan.



För den nya gatan finns olika alternativ. Antingen införlivas den i befintlig vägsamfällighet Holmbacksvägen/Vallbostrand, som idag omfattar hela Holmbacksvägen ut till Resövägen. Alternativt bildar man en ny vägsamfällighet för enbart den nya vägen.

Om ny lokalgata ska införlivas med befintlig vägsamfällighet, behöver den anpassas till de eventuella krav på vägstandard som då ställs från vägsamfälligheten.

Resö 3:47 som idag har sin tillfart via servitut över bl a Resö 3:12 söderifrån, får i och med planförslaget möjlighet till ny in- och utfart mot föreslagen ny gata. Fastigheten kommer då likt övriga nya fastigheter inom planområdet att antingen ingå i ny vägsamfällighet alternativt anslutas till befintlig i Holmbacksvägen.

## Gång- och cykeltrafik

### Förutsättningar

Direkt öster om planområdet går Mariavägen som fungerar som ett gång- och cykelstråk mellan Holmbacksvägen i norr och Gårdviksvägen i söder. Genom planområdet finns även ett par mindre gångstigar från Mariavägen och vidare ut ur planområdet i nordväst.



### Planförslaget och dess konsekvenser

Befintligt gång- och cykelstråk Mariavägen berörs inte av planförslaget. Gångstigarna genom området kommer att få nya sträckningar genom utlagda naturområden.

## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

Närmsta hållplats (Lönntågsvägen) finns ca 500 meter norr om planområdet vid korsningen mellan Resövägen och Holmbacksvägen. Bussar går till och från Tanumshede centrum, med några turer per dag. Se karta över hållplatser nedan.



*Karta: Busshållplatser i förhållande till planområdet.*

### **Planförslaget och dess konsekvenser**

En utbyggnad enligt förslaget innebär ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

## **Friytor**

### **Lek och rekreationsområden**

#### *Förutsättningar*

Naturmarken inom området används som rekreationsyta med gångstigar i flera riktningar. Utmed områdets östra gräns går även Mariavägen som är en mindre väg, nyttjad främst som gång- och cykelstråk genom skogsområdet.

Direkt öster om Mariavägen ligger en större gräsyta idag använd som fotbollsplan och som rekreationsyta av närboende. Här finns en nyuppförd lekplats.

I den nordvästra hörnet av området kommer en gångväg in och passerar över en äldre stensatt bro. Bron går över bäcken som rinner genom området.



*Foto: Till vänster ett exempel på befintlig gångstig genom området och till höger syns del av den stensatta bron över diket i nordväst.*

### ***Planförslaget och dess konsekvenser***

De ytor inom planområdet som inte utgör kvartersmark för bostäder och gata avsätts som NATUR-mark. Delar av naturmarken utgörs av befintlig bäck/dike som löper genom området samt ytor för dagvattenmagasin. Inom övrig naturmark föreslås befintlig vegetation bevaras, för att fortsatt möjliggöra trevliga gångstråk genom området som ersättning till exempelvis den stig som syns på fotot ovan. Bron i områdets nordvästra del hamnar inom naturmark och föreslås bevaras.

Omgivande markområden erbjuder rika tillfällen till rekreation och friluftsliv med strövområden, naturstigar, badplats och anläggningar för båtsport inom en halv kilometers avstånd.

Inom naturmarken direkt öster om planområdet, finns en nyuppförd lekplats och utrymme för bollspel.

## **Tillgänglighet**

### ***Förutsättningar***

Området är förhållandevis plant utan större höjdskillnader. Goda möjligheter bedöms finnas att klara tillgänglighetskravet i samband med ny bebyggelse.

### ***Planförslaget och dess konsekvenser***

Hur kraven på tillgänglighet kommer att tillgodoses avgörs i samband med bygg- och markprojektering och därmed vid kommande bygglovsprövning.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### *Förutsättningar*

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avloppsledningar och ska anslutas till kommunens Va-nät. Resös avloppsreningsverk har nyligen byggts ut för ökad kapacitet. Verket har i samband med det fått nya försiktighetsmått (villkor) som innebär tillåtelse att ansluta en betydligt större belastning men också strängare krav för utsläppshalter. Det finns nu goda marginaler för att ansluta den belastning som blir av den i detaljplanen föreslagna exploateringen.

En större vattenledning har även lagts ner till Resö, vilken har ökat kapaciteten för vattenförsörjningen avsevärt. Vattentillgång till planerade bostäder anses därmed finnas.

Genom området går idag kommunala VA-ledningar.

Avvattning från området sker idag till ett dike som passerar genom området. Diket härrör från ett markavvattningsföretag från 1943 och har ett eftersatt underhåll och en del översvämningssproblematik förekommer nedströms. Särskild utredning har genomförts avseende åtgärder i diket, vilket redovisas under rubrik Dike/ avvattningsföretag nedan.

#### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Inför upprättandet av planförslaget har en VA-utredning genomförts (ÅF infrastructure AB, 2018-12-06). Utredningen omfattar förslag på utformning av områdets VA-försörjning (vatten och spillvatten) samt dagvattenberäkningar och förslag på placering av fördröjningsanläggningar för dagvatten. Fördröjningsåtgärder dimensioneras för att inte öka dagvattenflödet från området efter exploatering vilket innebär att dagvatten måste fördröjas inom området innan anslutning till kommunalt ledningsnät eller utsläpp till recipient sker.

Spill- och vattenledningar samt brandposter föreslås anläggas i gatumark. I den nordvästra delen finns ett u-område som säkerställer ny dragning av en befintlig vatten- och avloppsledning till bostadstomt i väster.



## Dagvatten

### *Förutsättningar*

Planområdet består till största delen av skogsmark och ängsmark. Avvattning sker till det dike som går genom planerat bostadsområde och vidare ner mot havet. Diket som härrör från ett markavvattningsföretag från 1943 har ett eftersatt underhåll och en del översvämningssproblematik förekommer nedströms område för nya bostäder. Fördröjningsåtgärder behöver därför dimensioneras så att inte dagvattenflödet i diket.

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

I den VA-utredning som genomförts (ÅF infrastructure AB, 2018-12-06), har även hanteringen av dagvatten från området utretts.

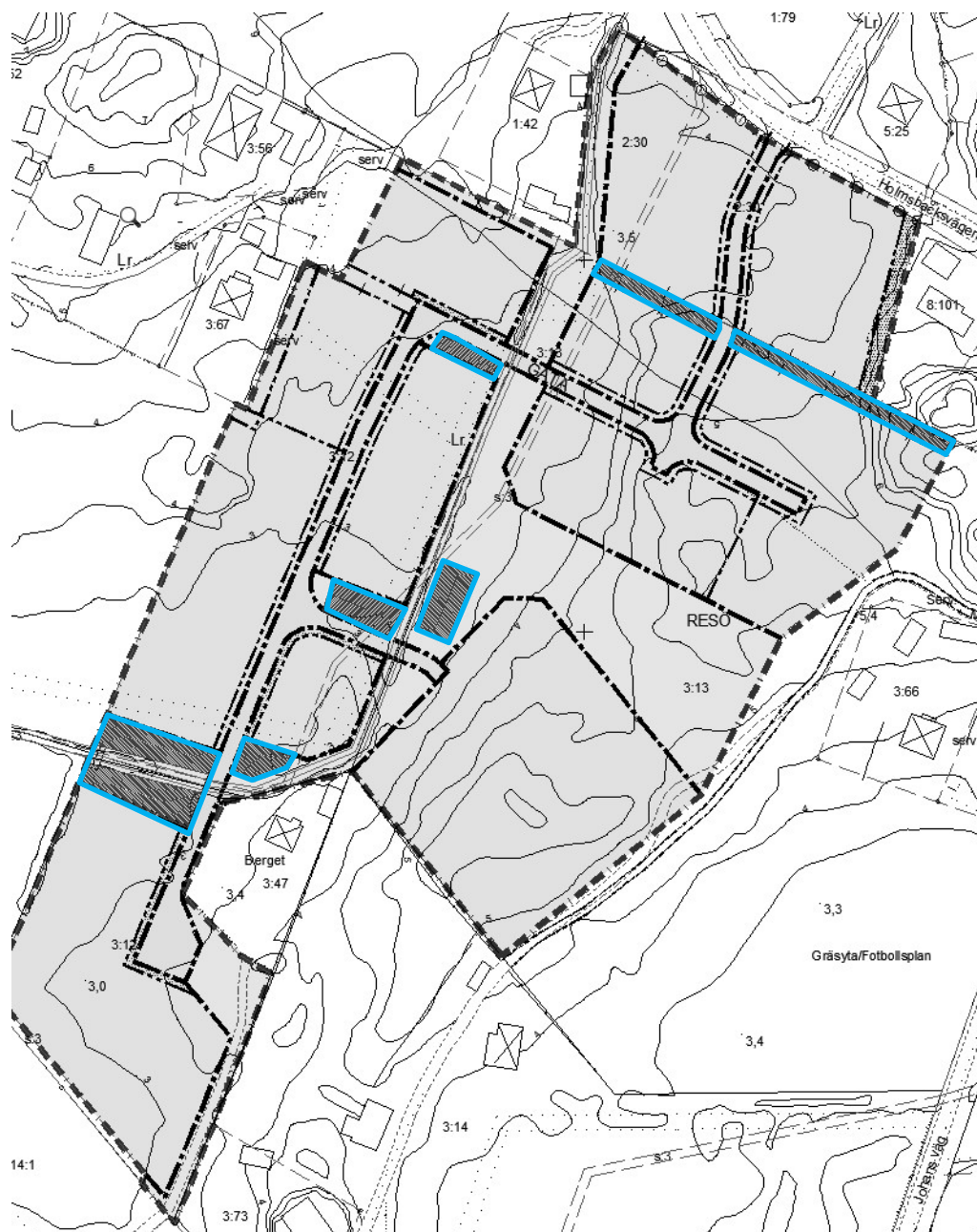
Flöden vid 10-, 20- och 100-års regn har studerats. Flödesberäkningarna visar att flöden efter exploatering ökar från 70 l/s till 253 l/s vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Magasineringsberäkningar visar att 215 m<sup>3</sup> behöver magasineras för att inte överstiga det befintliga flödet från planområdet.

Utredningen föreslår att fördröjningsanläggningar i form av makadam-magasin och makadamdiken anläggs med en utbredning på totalt ca 1018 m<sup>2</sup>.

Föroreningsberäkningar visar att belastningen i dagvattnet efter exploatering och rening understiger riktvärdesrekommendationerna för Stockholm och Göteborg. Utredningen visar att det är möjligt att fördröja ett 10-årsregn inom planområdet och att de föreslagna åtgärderna renar dagvattnet till en sådan nivå att recipienten Lindöfjorden inte hindras nå de ställda miljö kvalitetsnormerna.

Vid händelse av skyfall likt ett 100-årsregn kommer det föreslagna dagvattensystemet att överbelastas. Området bör därför höjdsättas så att avledningen av skyfallet sker på vägarna och till det befintliga diket.

Enligt förslag i utredningen har ytor för hantering av dagvatten, makadam-magasin och makadamdiken avsatts på plankartan. Ytorna ligger inom naturmark och har en yta som överstiger föreslagna utbredning enligt utredningen. Se karta nedan. Huvudman för drift och skötsel av dessa ytor är Tanums kommun.



*Karta: Ytor på naturmark som är tillgängliga för hantering av dagvatten/ anläggande av makadammagasin och makadamdiken.*

I samband med framtida projektering ska höjdsättningen med hänsyn till bl a skyfall särskilt studeras liksom läge och storlek på dagvattenanläggningarna.

Eftersom flera av de planerade bostäderna ligger i nära anslutning till befintligt dike genom området har en kapacitetsstudie för diket genomförts för att klarlägga konsekvenser av ett 100-års regn. Se under rubrik Dike/markavvattningsföretag nedan. Diket genom området utgör en viktig del i omhändertagande av dagvatten för en stor del av Resö.

OBS! Det ska observeras att slutsatsen i VA-utredningen som visar att den västra delen av planområdet behöver höjas med 0,5 meter – för att utifrån nivå på dikesbotten – få tillräcklig marktäckning på dagvattenledningar, inte längre är aktuell. Detta i och med att diket nu föreslås återställas till ursprungligt skick beträffande bl a djup. Se vidare under rubrik ”Dike/ markavvattningsföretag” nedan.

Gällande markavvattningsföretaget har det spelat ut sin roll i och med att kommunen tar över huvudmannaskapet varför kommunen avser att ansöka hos domstol om att upphäva det.

### **Dike/ markavvattningsföretag**

Diket som rinner genom planområdet, och som även är recipient för dagvattnet från planområdet, utgör del av markavvattningsföretaget Resö m fl., TF 1943. ÅF infrastructure AB har tagit fram en utredning för att klargöra förutsättningarna för en säker hantering av dagvatten i det befintliga markavvattningsföretaget. (PM Dike, 2020-01-31).

Utredningen kring diket/markavvattningsföretaget med förslag på åtgärder, är även tänkt att ligga till grund för beslut om ett kommunalt övertagande. Med anledning av att kommunen tar över ansvaret för dagvattnet och att diket fortsättningsvis kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde, har hela sträckan enligt kartbild nedan tagits med i planförslaget.

Den nedersta delen av diket omfattas av generellt strandskydd.

Nedan följer en sammanfattning av ÅF:s utredning:

*Resö m fl. TF 1943 är ett markavvattningsföretag som anlades 1943 som en torrläggning av mark. Det är ca 750 m långt från start till utlopp. Utloppet leder i sydvästlig riktning till havet. År 1943 beräknades att markavvattningsföretaget utgörs av ca 60 ha mark, ungefär en tredjedel bestående av åkermark och resterande del bestående av dels träd dels bevuxna bergspartier. Dimensionerande flöde beräknades vara ca 180 l/s vid utloppet eller ca 3 l/s/ha. Förgreningar till diket består av två separata mindre diken som sträcker sig norrifrån området för markavvattningsföretaget och som går ihop i en 150 m lång kulvert med dimension 475 mm. Efter kulverten fram till utloppspunkten fortsätter sedan diket i 75 m. Se kartbild nedan.*

*Enligt utförda inmätningar kvarstår inte längre dikets ursprungliga utformning. Dikets sektion har förändrats och djupet ligger i nuläget ca 30 cm högre än ursprungligen. Detta innebär en förminskning av sektionens areal och därmed en minskning av dikets kapacitet.*

*Översvämningsproblematik förekommer på vissa platser längs diket. Befintlig kulvert anses vara huvudanledningen till att översvämnings sker och under 2013 gjordes ett försök att rensa den.*

*I rapporten föreslås diken i markavvattningsföretaget utredas som vattendrag och därför dimensioneras för ett flöde av minst 200-års återkomsttid för det nya planområdet.*

*Diket ska även dimensioneras för att säkerställa att befintliga fastigheter i området inte orsakas av översvämningar vid ett flöde av minst 100-års återkomsttid. Utredningsområdet påverkas även av risk för översvämning från havet med nivån +3,2. Denna nivå används som styrande nivå och lägsta tillåtna golvnivå inom det nya området. (ÅF Infrastructur, 2018)*

*Med hänsyn till den styrande nivån för översvämning från havet, föreslås vattennivån i diket inte överstiga +3,2, för att slippa höja lägsta golvnivå vid ett 200-års flöde. Med hänsyn till befintliga hus längs diket bör vattennivån behållas vid nivån +2,9 vid kulverten och vid ett 100-års flöde. En säkerhetsmarginal på 0,2 meter ska eftersträvas.*

*Enligt simulering av flöden måste samtliga sektioner av diket åtgärdas för att kunna leda det dimensionerande flödet vid ett 100- och ett 200-års regn. Samtliga dikesektioner föreslås återställas i enlighet med profilen i det ursprungliga markavvattningsföretaget. Avser bottenbredd och släntlutningar.*

*För sträckan med kulvert visar utredningen på flera olika alternativ. Kommunens bedömning är, utifrån vad som är rimligt ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv, att följande åtgärder ska genomföras:*

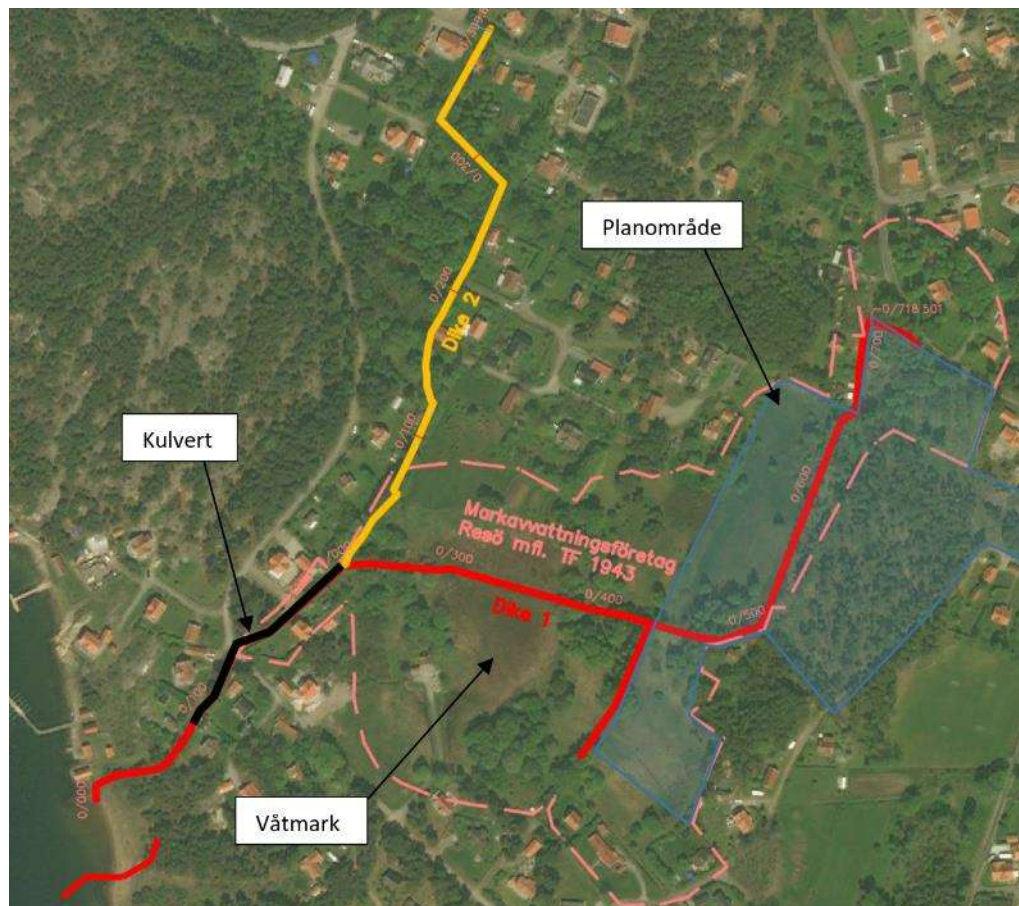
*Befintlig kulvert rensas och renoveras och en ny större trumma läggs under Gårdsviksvägen. Detta alternativ förbättrar betydligt befintliga förhållanden. Lösningen uppfyller föreslagna nivåer, dock utan säkerhetsmarginaler. Schaktarbetena för detta alternativ är mindre än för övriga och massorna kan återanvändas (förutsatt att de inte är förorenade). Påverkan på intilliggande fastigheter är också mindre.*

*Bedömningen från kommunen är att diket är en aktiv markavvattningsanläggning och ej ska hanteras som ett vattendrag. Det kan därför dimensioneras utifrån ett flöde av 100-års återkomsttid.*

Resultatet av ÅF:s utredning visar att det är möjligt, att med föreslaget åtgärdsalternativ, skapa en hållbar situation för dagvatten/dike.

På plankartan förslås utifrån genomförda utredningar följande planbestämmelser att gälla för all kvartersmark:

- n<sub>1</sub> Föreskriven lägsta markhöjd över nollplanet är +3,2 möh.
- b<sub>1</sub> Byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 inte skadar byggnaden.



Karta: Utsträckning av markavvattningsföretaget Resö m fl. i röd färg, samt läge för kulvert.

## Värme och energi

### Förutsättningar

Inom planområdet finns inte förutsättningar för att använda fjärrvärme eller närvärmecentral för uppvärmning av de nya bostadshusen.

### Planförslaget och dess konsekvenser

Uppvärmningen av bostadshusen inom planområdet bör ske med ett vattenburet system. Ett alternativ kan vara att utnyttja bergvärme i kombination med andra förnybara energikällor (t ex solfångare). Vid all byggnation bör byggherren tänka på utnyttjandet av passiv solenergi med möjligheten att uppföra passivhus/lågenergihus.

## **EI, tele och elektronisk kommunikation**

### *Förutsättningar*

Över planområdet går idag flera av Skanovas ledningar/kablar.

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Inför en exploatering av området/ utbyggnad av gata och VA ska kontakt tas med Skanova. Flytt av aktuella ledningar/kablar bekostas av exploatören.

Ett genomförande av planförslaget kräver utbyggnad av el- och tele-nätet. Läge för ny transformatorstation har säkerställts på plankartan.

## **Avfallshantering**

### *Förutsättningar*

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning med målsättning om att alla hushåll ska källsortera sitt avfall för återvinning. Intill korsningen mellan väg 1023 och Holmbäcksvägen finns en återvinningsstation för insamling av glas, tidningar och förpackningar.

Närmaste större återvinningscentral är Tyft, som ligger längs med väg 163 öster om Tanumshede i riktning mot Bullaren.

### *Planförslaget och dess konsekvenser*

Planförslaget utgår ifrån att sophantering sker enligt dagens principer med hämtning vid varje tomt. För två områden medges även en bebyggelse med flerbostadshus. I det fall detta blir aktuellt ska gemensam plats för sophämtning anordnas.

Lokalgatan avslutas i söder med en vändplan, som kan nyttjas även av renhållningsfordon. Den kortare gatusträckningen mot sydöst på ca 30 meter saknar vändplan. Vändmöjligheter ges istället i korsningen där denna väg ansluter.

I framtiden kommer sannolikt även den fastighetsnära insamlingen med källsortering att öka.

## **Brandsäkerhet**

### *Förutsättningar*

Räddningstjänstens riktlinjer är att det ska vara minst åtta meter mellan hus ur brandspridningssynpunkt. Avståndet mellan småhus, mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnader och småhus kan vara mindre än åtta meter om de uppförs med åtgärder som begränsar brandspridning enligt tabell 5:611 i boverkets byggregler (BBR).

### Planförslaget och dess konsekvenser

Om avståndet mellan byggnader är mindre än åtta meter ska åtgärder för att minska brandspridning redovisas i samband med bygglovsansökan.

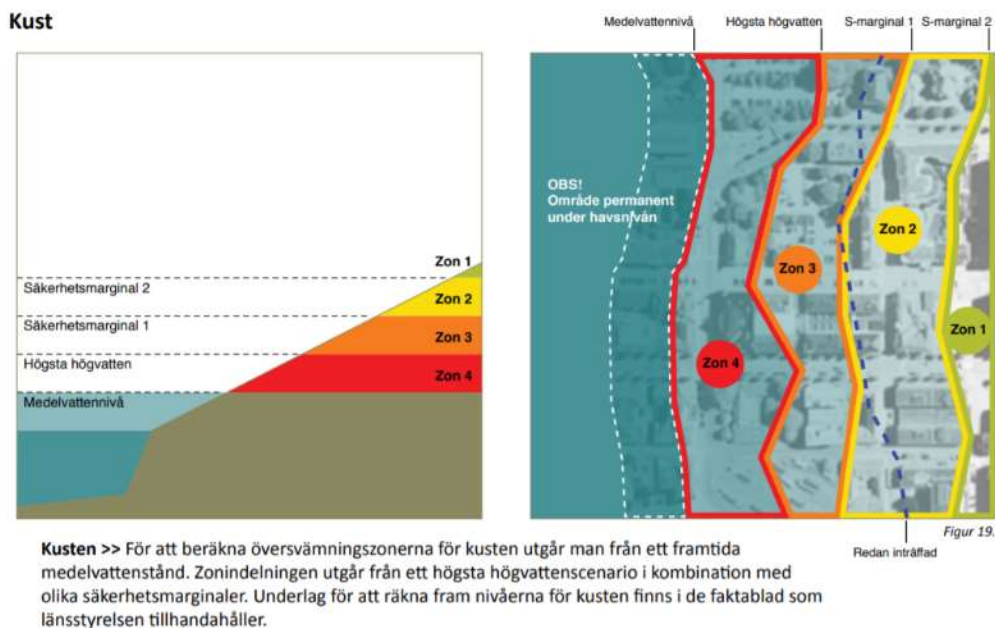
Behovet av brandposter utreds i samband med projektering av vatten och avlopp till området.

## Hälsa och säkerhet

### Klimatförändringar

En planbestämmelse kring lägsta marknivå inom kvarteretsmark på +3,2 föreslås. Lägsta nivå på gaturnivå har satts till +3,0. Planområdet hamnar därmed i översvämningsson 1 enligt Stigande Vattens rekommendationer och sannolikheten för en översvämning vid framtida havshöjning minskar.

Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 inte skadar byggnaden.



Resövägen som är öns enda fasta landförbindelse ligger, på vissa sträckor, så lågt att den riskerar att svämmas över vid extrema vattenstånd. Enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag ”stigande vatten” bedöms medelvattenytan höjas med 66 cm i Kungsvik och 67 cm i Smögen fram till år 2100. Det betyder att man på sikt kommer att behöva höja partier av Resövägen för att säkra förbindelsen med land.

Det går inte att hantera frågan om översvämning av Resövägen i denna detaljplanen, men planen hindrar heller inte på något sätt framtida åtgärder på den allmänna vägen, vilken Trafikverket svarar för. Kommunen förutsätter att vägens farbarhet kommer att säkerställas i framtiden, eftersom den är nödvändig för de boende på Resö. Översvämningsrisken kan inte anses hindra framtagandet av denna detaljplan.

## **Buller**

### *Förutsättningar*

Det finns inte några verksamheter som genererar störande buller inom planområdet eller i dess närhet. Trafikbelastningen på Holmbacksvägen är inte så hög att de nya bostäderna bedöms störas av bullernivåer över gällande gränsvärden.

## **Radon**

Radon är en gas som finns naturligt i luften, marken och vattnet. När radonhalterna i ett hus eller på en arbetsplats är höga kan det vara skadligt för hälsan. Tanums kommun är beläget i ett område med risk för höga markradonhalter. Hällmarken av granit är i dessa områden uranrik och har höga radonvärden. Inom planområdet rekommenderas därför att husen byggs radonsäkert. Det innebär att husen byggs med tät grundläggning och/eller ventileras, tätning utförs kring rörgenomföringar. Bostäderna ska byggas så att gällande gränsvärden för radon i inomhusluft inte överskrids

## **Förorenade områden**

### *Förutsättningar*

Inom området har inte förekommit några verksamheter som kan medföra risk för förorenad mark.

## **Transport av farligt gods**

### *Förutsättningar*

Planområdet berörs inte av vägar med farligt gods.



## Geoteknik

### *Förutsättningar*

Enligt SGU:s digitala jordartskarta utgörs jordlagren inom området i huvudsak av postglacial sand och berg som gränsar mot morän i den nordvästra delen av området. Jorddjupet i området är enligt SGU ca 0-1 m inom bergspartierna och i övriga delar varierar jorddjupet mellan 3-5 och 5-10 m.

En detaljerad geoteknisk utredning har under oktober 2018 och på uppdrag av Resöhus AB, genomförts av Cowi. Utredningen omfattar ett något större område än nu aktuellt planområde (även fotbollsplan/grönyta i sydöst). Utredningens sammanfattning redovisas nedan. För mer information hänvisas till Cowi's rapport/PM.

### Slutsatser och rekommendationer från rapporten:

#### *Stabilitet*

*Stabilitetsberäkning har gjorts för en sektion inom undersökningsområdet. Här bedöms stabilitetsförhållandena vara tillförlitliga för befintliga förhållanden och utbyggda sektioner.*

*Vegetation i området bidrar till att minska risken för erosion och rekommenderas att bibehållas där ingen uppfyllning eller avschaktning planeras att ske.*

*Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras. Släntlutningarna i sanden är känsliga för låga grundvattennivåer samt att silt kan förekomma vilket ska beaktas som flytbenäget vid nederbörd.*

#### *Sättningar*

*Jordlagren inom området utgörs under mulljord generellt av sand ovan moränn och berg. Vid grundläggning på sand och morän bedöms sättningarna bli relativt små samt att eventuella sättningar kommer att utbildas i samband med att byggnaden uppförs.*

*Ställvis har silt påträffats i området. Vid plattgrundläggning på silt blir sättningarnas storlek beroende av vilken störning som skapas i schaktbotten vid grundläggningsarbetet. Vid kraftig påverkan måste de uppmjukade lagren schaktas bort och ersättas med ett materialskiljande lager samt ett välgraderat material som packas med en icke-vibrerande metod.*

#### *Grundläggning*

*För de tilltänkta byggnaderna bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark. Grundläggning föreslås på packad sprängstensfyllning (eller likvärdigt) och innan grundläggning sker ska det säkerställas att allt organiskt material har avlägsnats samt att grundläggning av byggnad och ledningar sker frostfritt.*

En komplettering av geotekniken, avseende tillkommande dikesträckningar, är planerad att genomföras inför granskningsutställning.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år och börjar gälla när detaljplanen vinner laga kraft. En detaljplan vinner normalt laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men kan komma att ändras eller upphävas. Då har fastighetsägaren inte längre rätt till ersättning för förlorad byggrätt eller liknande.

### Huvudmannaskap

Huvudmannaskap styr ansvar för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Intilliggande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap. För att få en enhetlig förvaltning i ett område där huvudmannaskapet av tradition är enskilt kommer även denna detaljplan att ha enskilt huvudmannaskap. Undantaget är naturområden avsedda för dagvattenhantering/dike som kommer att ha kommunalt huvudmannaskap. VA-ledningar samt erforderliga dagvattenanläggningar ansvarar Tanums kommun för. Särskilt servitutsavtal för dessa kommer att tecknas.

Kommunen ges genom detaljplanen möjlighet att lösa in den mark som omfattas av diket.

<b>Ansvarsfördelning</b>		
<b>Allmän plats</b>		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
LOKALGATA	Exploatör	Nybildad Samfällighetsförening alt Holmbacksvägens samfällighetsförening
NATUR	Exploatör	Tanums kommun avseende dagvattenanläggningar Samfällighetsförening

Ledningsnät för vatten och spillvatten	Exploatör	Tanums kommun
Ledningsnät för dagvatten	Tanums kommun	Tanums kommun
El, tele och elektroniska kommunikationer	Ledningsägare	Ledningsägare
<b>Kvartersmark</b>		
<b>Anläggning</b>	<b>Genomförandeansvarig</b>	<b>Drift- och skötselansvarig</b>
Bostäder	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Teknisk anläggning (transformatorstation)	Ledningsägare	Ledningsägare
u-område (vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar)	Tanums kommun/Exploatör	Tanums kommun

## **Avtal**

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden mot Tanums kommun har upprättats mellan Tanums kommun och exploatören.

Planavtal 2019-05-02 – ersätter tidigare tecknat avtal från 2013-04-25, med tillägg 2013-05-27.

### ***Exploateringsavtal***

I 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2017:181) ställs det krav på, att om kommunen avser ingå exploateringsavtal ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Kommunfullmäktige antog riktlinjer för exploateringsavtal 2019-04-04 § 45. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsebarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla.

Exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare och ingås mellan parterna då det är byggherren eller fastighetsägaren som äger den mark som ska bebyggas. Syftet med exploateringsavtalet är att så långt det är möjligt säkerställa att en detaljplan kan antas och genomföras med dess intentioner och att i olika avseenden reglera parternas åtaganden i samband med detta.

Avtalet är också ett verktyg för kommunen för att få ersättning för de kostnader som kommunen har med anledning av exploateringen.

Ett exploateringsavtal mellan Resöhus AB och Tanums kommun ska vara upprättat, undertecknat och godkänt innan planen antas i kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet kommer bland annat omfatta följande;

- Exploatören ansvarar för kostnader för förättningsåtgärder
- Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, anmälningar, samråd och besiktningar kommer till stånd
- Exploatören ansvarar för iordningställandet av allmän platsmark och initiering av en gemensamhetsanläggning för den samma genom förrättning hos Lantmäteriet
- Exploatören betalar exploateringsersättning till kommunen för de aktuella och potenta infrastrukturåtgärder som kommunen gör inom samhällsområdet Resö.
- Exploatören erlägger anslutningsavgift till VA-huvudmannen för anslutning till det kommunala spillvattennätet
- Exploatören erlägger anslutningsavgift till VA-huvudmannen för anslutning till det kommunala dricksvattennätet
- Exploatören ansvarar för de skyddsåtgärder eller andra åtgärder i form av utredningar eller tillståndsprövningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras utan att påverka det närliggande vattenskyddsområdet och de därtill hörande anordningarna som finns i planens närområde.
- Exploatören ansvarar för tillståndsansökan hos Länsstyrelsen avseende ev. ingrepp i fornlämning.
- Exploateringsavtalet ska även reglera kostnader kopplade till åtgärder på diket från det nya bostadsområdet och ner till havet. Åtgärderna framgår under rubriken ”Dike/ markavvattningsföretag”.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

### Markägoförhållanden

Av planen berörs fastigheterna Resö 3:12, 3:13 samt 2:30. Inom planområdet går även en samfällighet S:3, vilken utgör den gamla sträckningen av diket genom området. För redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet hänvisas till tillhörande fastighetsförteckning.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen tar inte ställning till hur planområdet ska delas in i fastigheter. Exempelvis kan alla nya bostäder rymmas inom en fastighet och erbjudas som hyresrätter eller bostadsrätter, men planen medger samtidigt att det kan bildas flera bostadsfastigheter eller ägarlägenheter. Bildande av nya fastigheter sker i en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, och det är först i förrättningen som lämpligheten prövas.

Aktuella exploatörer ansvarar för ansökan om fastighetsbildning.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Här beskrivs på vilket sätt fastigheter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga rättighetsinnehavare inom planområdet berörs av detaljplanen.

Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Resö 2:30 Resö 3:12 Resö 3:13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avstyckning till bostäder.</li> <li>• Upplåtelse av allmän plats till gemensamhetsanläggningar för gata och naturmark</li> <li>• Upplåtelse av mark till allmänna ledningar för vatten och avlopp.</li> </ul>	Resö 3:13 ägs av Tanums kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo.
Resö 3:12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upplåtelse av mark till allmänna ledningar för vatten och avlopp. (u-område)</li> </ul>	

Tillkommande fastigheter (efter avstyckning från Resö 2:30, 3:12 samt 3:13)	Ska ingå i gemensamhetsanläggning för ny gata och naturmark	
S:3	Sträckningen på S:3 förändras i och med att kommunen tar över ansvar för dagvatten inom planområdet.	Allmän platsmark/natur.

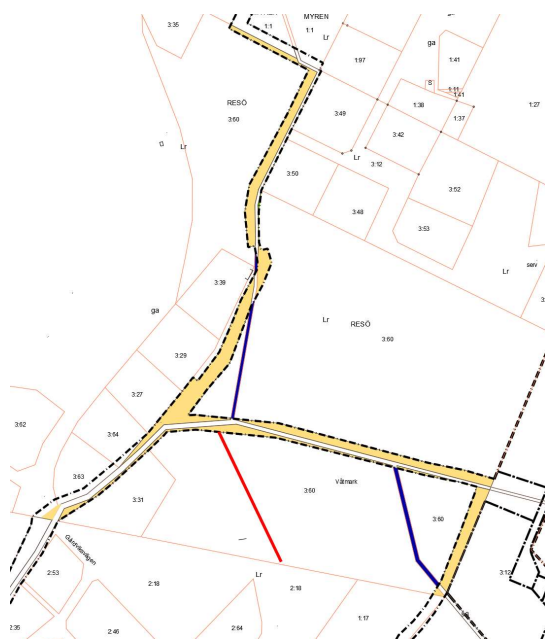
Nedan beskrivs fastigheter som berörs av; mark som utgör naturmark/dike på plankartan och som vid en framtida förrättning ska regleras till en kommunal fastighet, mark som idag ingår i samfälligheten S:3 och som vid en framtida förrättning ska återgå till ursprunglig fastighet samt mark som berörs av att befintligt dikningsföretag upphör och marken vid en framtida förrättning återgår till ursprunglig fastighet.




Gällande markavvattningsföretaget har det spelat ut sin roll i och med att kommunen tar över huvudmannskapet varför kommunen avser att ansöka hos domstol om att upphäva det.

Samma sak gäller även för den samfällda marken Resö S:3 då denna blir onyttig i de delar som omfattas av detaljplanen.




### Resö 3:60



-  Del av Resö 3:60 som ingår i planområdet. 3742 kvm
-  Del av S:3 som övergår till Resö 3:60. 331 kvm
-  Del av dikningsföretaget inom Resö 3:60

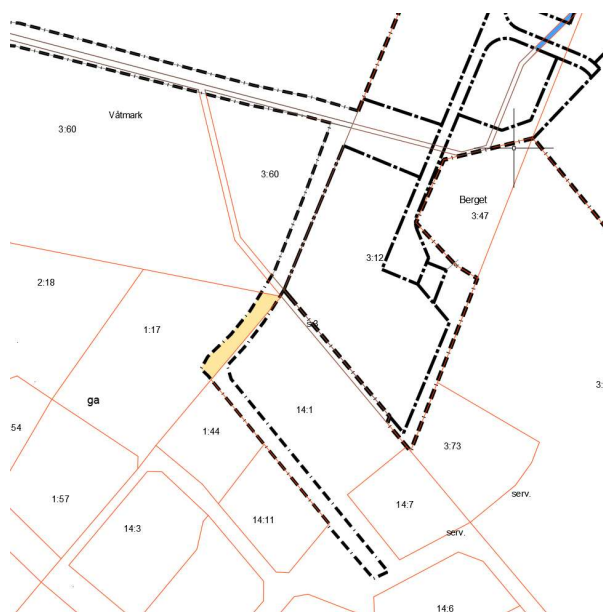
### Myren 1:27



-  Del av Myren 1:27 som ingår i planområdet. 40 kvm

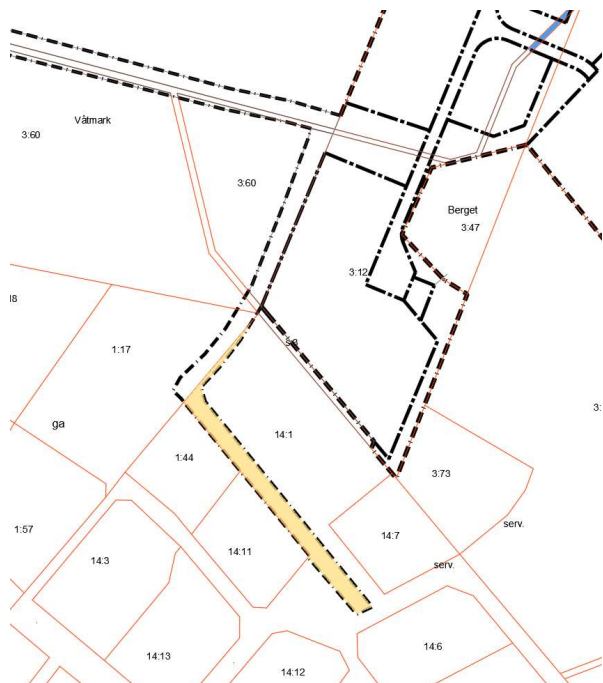
Berörs ej av dikningsföretaget.



**Resö 1:17**

Del av Resö 1:17 som ingår i planområdet. 240 kvm

Berörs ej av dikningsföretaget.

**Resö 14:1**

Del av Resö 14:1 som ingår i planområdet. 665 kvm

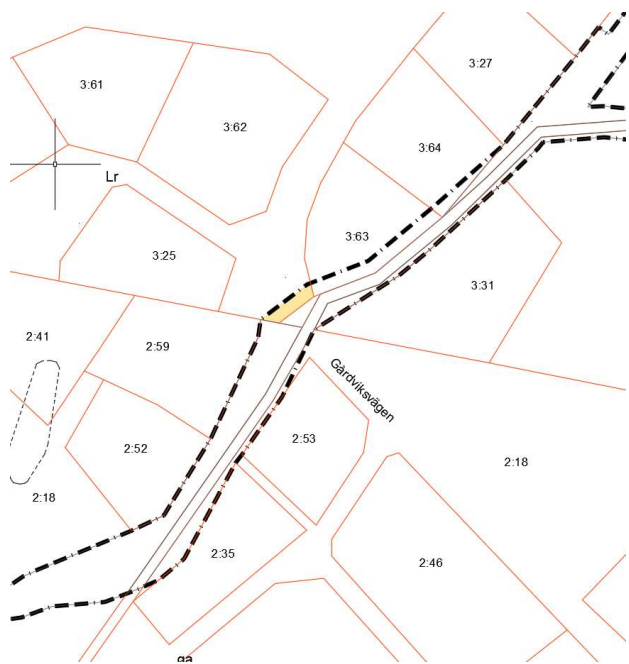
Berörs ej av dikningsföretaget.


PLANBESKRIVNING Datum 2022-10-10  
 Detaljplan för Resö 3:12, 3:13 m fl  
 Diarienummer: PLAN.2013.1109

**Resö 3:63**

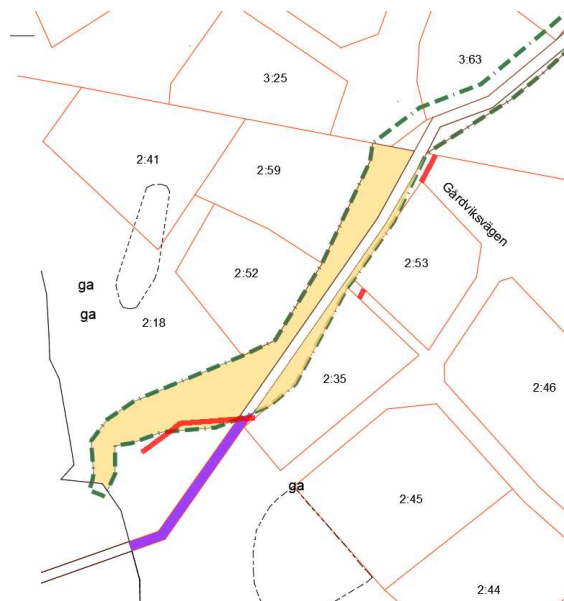
 Del av Resö 3:63 som ingår i planområdet. 172 kvm

Berörs ej av dikningsföretaget.

**Resö 3:59**

 Del av Resö 3:59 som ingår i planområdet. 61 kvm

Berörs ej av dikningsföretaget.

**Resö 2:18**

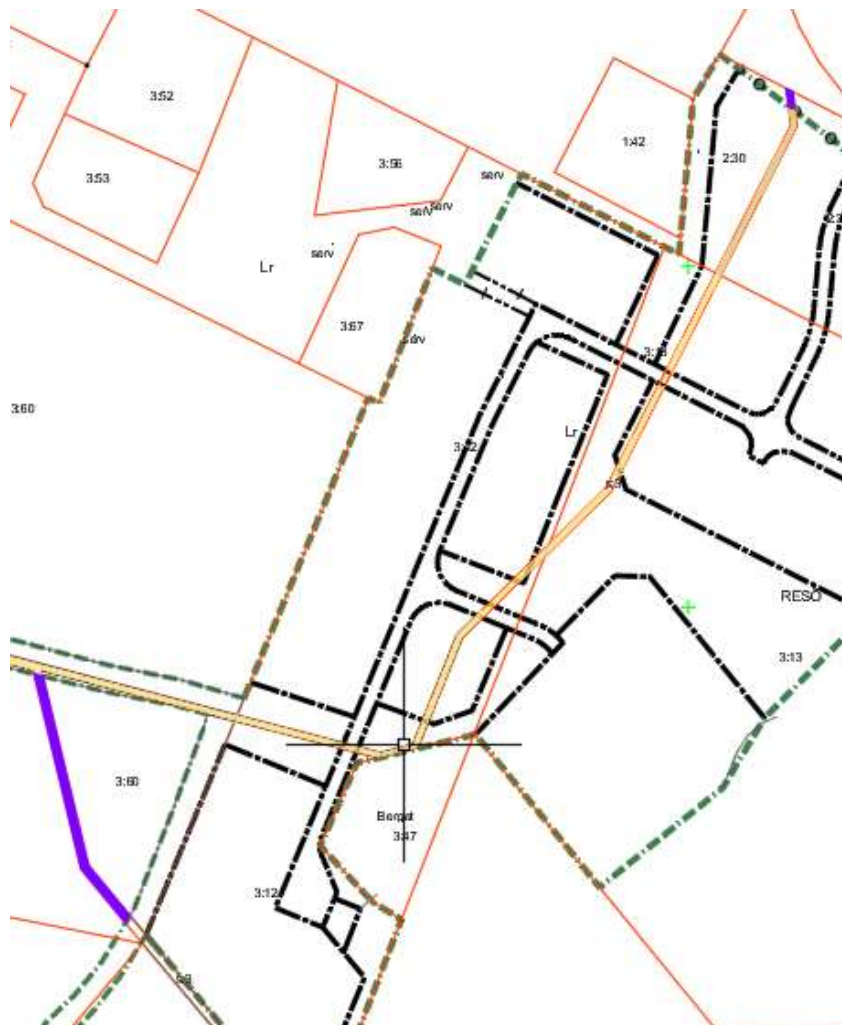
- Del av Resö 2:18 som ingår i planområdet. 1408 kvm
- Del av Resö S:3 som övergår till Resö 2:18. 147 kvm
- Del av Dikningsföretaget inom Resö 2:18

**Resö 3:64**

- Del av Resö 3:64 som ingår i planområdet. 56 kvm

Berörs ej av dikningsföretaget.

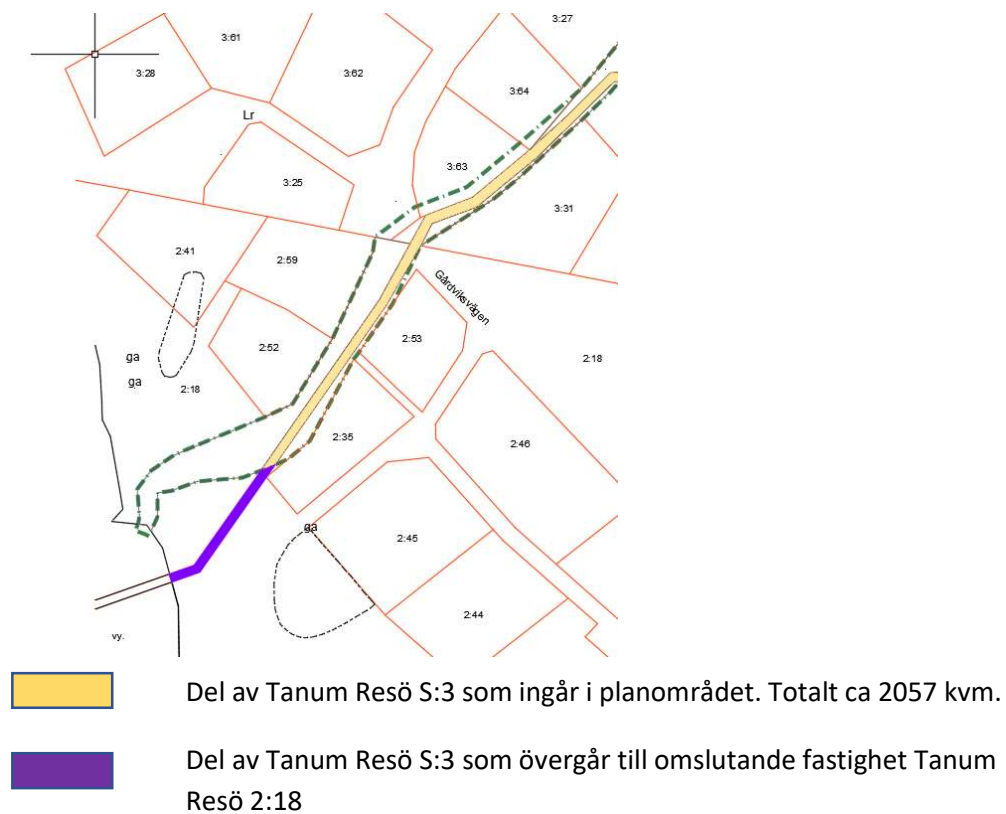
### Tanum Resö S:3



PLANBESKRIVNING Datum 2022-10-10  
Detaljplan för Resö 3:12, 3:13 m fl  
Diarienummer: PLAN.2013.1109

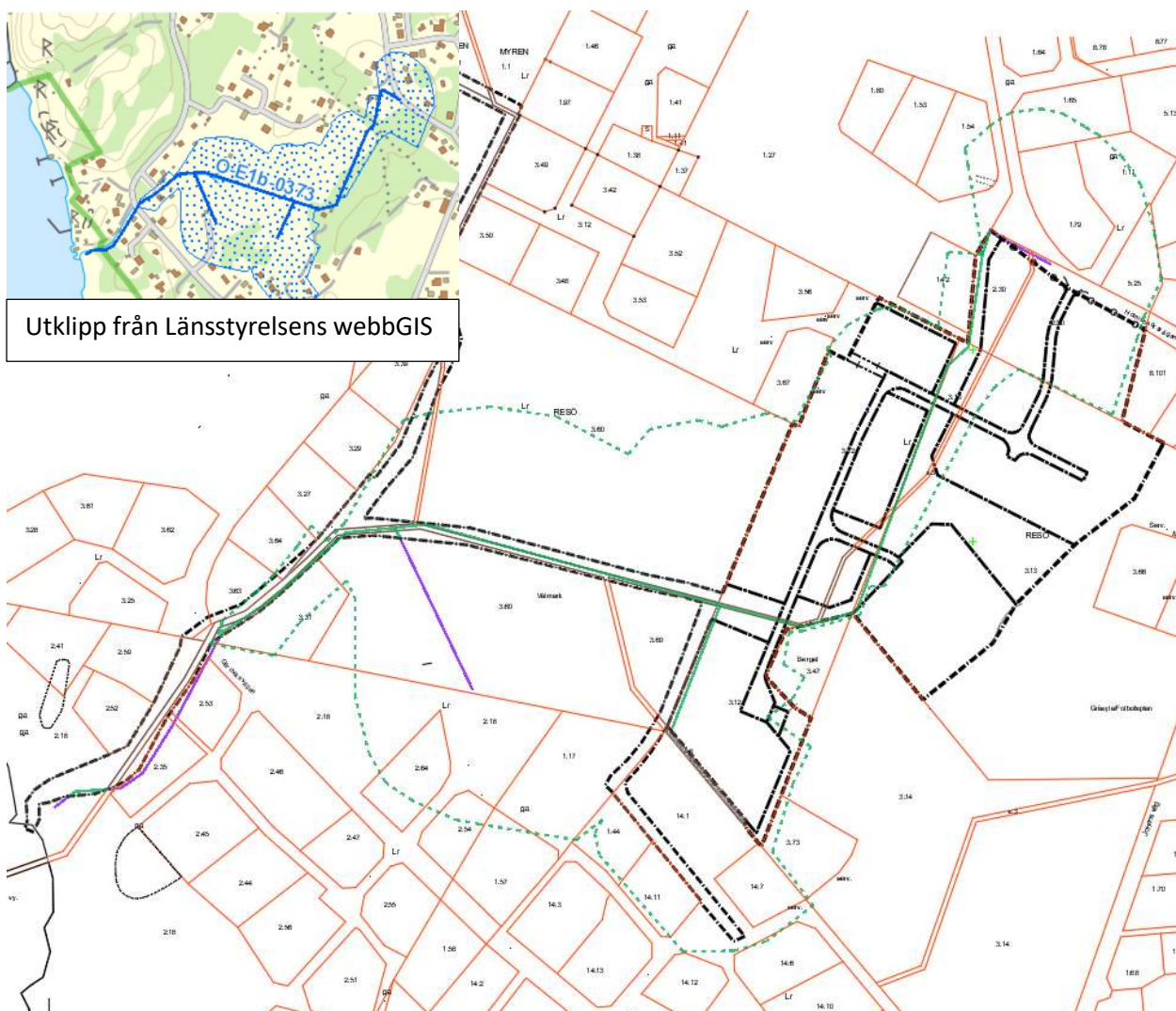


PLANBESKRIVNING Datum 2022-10-10  
Detaljplan för Resö 3:12, 3:13 m fl  
Diarienummer: PLAN.2013.1109



Arealerna som redovisats är preliminära och kan komma att justeras.

## Diknings-/markavvattningsföretag



Utklipp från Länsstyrelsens webbGIS

På kartan ovan har dikningsföretaget med båtudsområde (streckad grön linje) tolkats in på grundkartan utifrån utklipp från Länsstyrelsens webbGIS. Gränserna är därför ungefärliga.

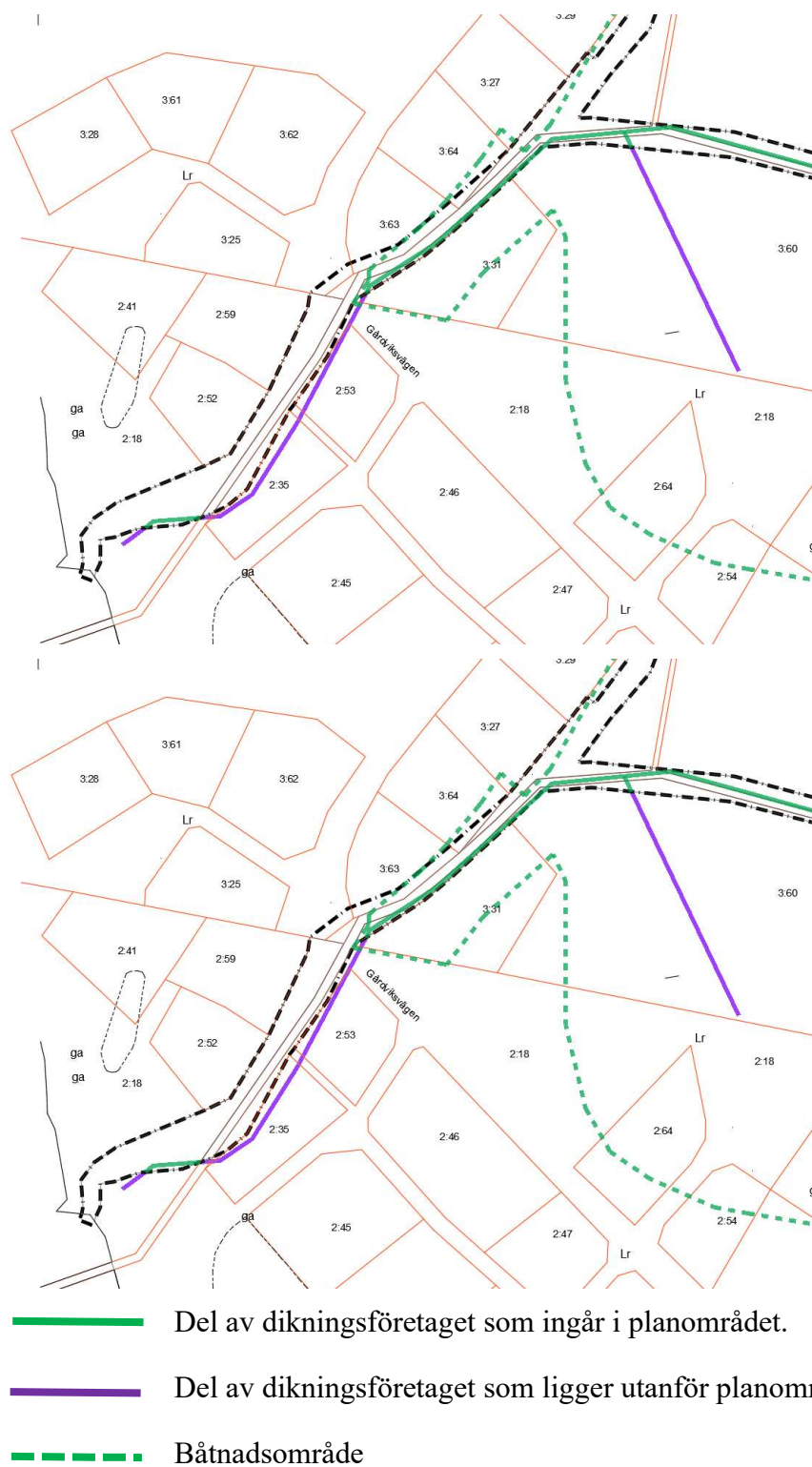
Den största delen av dikningsföretaget ligger inom nu aktuellt planområde (grön heldragen linje ovan). Vissa sträckor sammanfaller med sträckningen för Resö S:3.

Några sträckor ligger utanför planområdet (lila heldragen linje ovan) och berör fastigheterna:

Tanum Resö 2:18, 2:30, 2:35, 2:53, 3:31, 3:60 samt Tanum Resö S:3.

Se även kartutdrag nedan.

PLANBESKRIVNING Datum 2022-10-10  
 Detaljplan för Resö 3:12, 3:13 m fl  
 Diarienummer: PLAN.2013.1109





## Ekonomiska frågor

- Exploatören ansvarar för kostnader för anläggande och iordningställande av fysiska anläggningar inom såväl allmän plats som kvartermark, till exempel vägar, vatten- och avloppsnät, belysning, flytt av ledningar, grönområden, hantering av dagvatten.
- Exploatören ansvarar för kostnader för ansökningar och tillstånd från myndigheter, till exempel tillstånd för vattenverksamhet.
- Exploatören ansvarar för kostnader för fastighetsbildning (lantmäteriförrättning) samt ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder såsom marköverföring, upplåtelse av servitut, ledningsrätter gemensamhetsanläggningar eller inträde i gemensamhetsanläggningar.  
Exploatören ansvarar även för kostnader för upphävande av dikesföretag vid domstol och upphävande av de delar av Resö S:3 som omfattas av detaljplanen.
- Exploatören erlägger avgifter för VA-anslutningar, eventuell anslutning el, tele fjärrvärme, åtgärder på markmiljö etc.
- Ägaren till Resö 3:12 erlägger plankostnader enligt upprättat plankostnadsavtal
- Exploatören ansvarar för kostnader i samband med iordningställande av befintligt dike mellan nytt bostadsområde och havet.

Exploatören är i denna plan ägaren till Resö 3:12 (privat ägare) samt ägaren till Resö 3:13 (Tanums kommun).

Ekonomiska frågor ska regleras i ett exploateringsavtal mellan Tanums kommun och exploatören. Avtalet ska vara klart innan detaljplanen antas.

Här regleras även investeringskostnader enligt kommunens riktlinjer samt kostnader för ev. trafikåtgärder enligt krav från Trafikverket.

## Sociala frågor

Inom och runt planområdet finns goda möjligheter till lek, mötesplatser och rekreation. Direkt öster om planområdet finns större gräsytor för olika typer av aktiviteter samt en ny lekplats.

Stigar genom området bibehålls/skapas med anslutning mot t ex Mariavägen som är en befintlig gc-väg öster om området i nord-sydlig riktning.

På Resö finns inget utbyggt gång- och cykelvägnät, men vägarna är små och krokiga och inbjuder inte till hög fart. Avståndet till skolan som ligger i den norra delen av Resö, utmed Resövägen är 1.5–2 km. Skolvägen går i huvudsak utmed Resövägen som är den mest trafikerade vägen på ön.

Goda möjligheter bedöms finnas att skapa tillgänglighet för människor med funktionsvariationer.

Nya helårsboende ger ett ökat underlag för bibehållen och utökad service. En avvägning har gjorts mellan anpassning till omgivande miljö och utformning enligt riktlinjer i planbeskedet. Målsättningen är att det ska skapas bostäder attraktiva för helårsboende. Planförslaget ska ge flexibla möjligheter för olika boendeformer. I vissa delar av planen tillåts flerbostadshus med lägenheter. En begränsning har gjorts för en anpassning till bebyggelsestrukturen på Resö; småskaligheten och landskapet.

## FORTSATT PLANARBETE

Samråd kring detaljplanen sker nu med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Inkomna synpunkter under samrådet kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse. När det slutliga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Inför granskning kommer bland annat den geotekniska utredningen att vara kompletterad med avseende på området för dike.

Efter granskningen kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

## Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	Kvartal 4 2022
Granskning	Kvartal 4 2022
Godkännande i miljö- och byggnadsnämnden	Kvartal 4 2022
Antagande i miljö- och byggnadsnämnden/ kommunfullmäktige	Kvartal 1 2023
Laga kraft tidigast	Kvartal 1 2023

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

## Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har tagits fram av extern konsult i nära samråd med Tanums kommun. Medverkande i detta arbete har varit;

Bsv arkitekter & ingenjörer ab; Annacarin Holm, planarkitekt

Tanums kommun;

Roger Rosengren, planhandläggare

Karin Görfelt, VA-ingenjör

Linnea Andersson, mark- och exploateringsingenjör

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Roger Rosengren  
Planhandläggare

Annacarin Holm, bsv ark& ing ab  
Planförfattare