



TANUMS  
KOMMUN

# TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Plan- och kartavdelningen

Granskningshandling  
2023-09-22  
PLAN.2017.1835



Dokument tillhör beslut Planeringsarkitekt Linda Eklund, 2023-09-29, PLAN.2017.1835

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för  
del av Tanums-Rörvik 1:101,  
Asken,  
Grebbestad, Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)  
PBF SFS 2011:338 (m. ändringar från 2019-07-01) Boverkets föreskrifter BFS 2020:8  
Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx  
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Postadress  
457 81 Tanumshede

Besöksadress  
Storemyrsvägen 2

Telefon  
0525-180 00 vx

E-post  
mbn.diarium@tanum.se

Webb  
www.tanum.se



**Rådhuset Arkitekter AB**

Samhällsplanering & Miljö

Org.nr 556547-0571

Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
[www.radhuset.se](http://www.radhuset.se)

Uppdragsnummer: 19 014

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte .....	2
Syfte .....	2
Beskrivning av detaljplanen .....	3
Hela detaljplan.....	3
Genomförandetid .....	5
Allmän plats.....	5
Kvartersmark .....	5
Ärendeinformation .....	6
Annat – beskrivning av detaljplanen.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar .....	9
Motiv till reglering.....	9
Genomförandefrågor.....	13
Mark- och utrymmesförvärv – genomförandefrågor .....	13
Fastighetsrättsliga frågor – genomförandefrågor .....	13
Tekniska frågor – genomförandefrågor .....	14
Ekonomiska frågor – genomförandefrågor .....	16
Organisatoriska frågor – genomförandefrågor .....	18
Prövning enligt annan lagstiftning – genomförandefrågor .....	19
Upplysningar – genomförandefrågor.....	20
Planeringsunderlag .....	21
Kommunala – planeringsunderlag.....	21
Utredningar – planeringsunderlag.....	23
Annat – planeringsunderlag .....	28
Planeringsförutsättningar .....	29

Kommunala – planeringsförutsättningar .....	29
Riksintressen – planeringsförutsättningar .....	30
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken – planeringsförutsättningar .....	30
Miljö kvalitetsnormer – planeringsförutsättningar .....	31
Miljö – planeringsförutsättningar .....	32
Hälsa och säkerhet – planeringsförutsättningar.....	32
Geotekniska förhållanden – planeringsförutsättningar.....	34
Hydrologiska förhållanden – planeringsförutsättningar .....	34
Fysisk miljö – planeringsförutsättningar .....	35
Sociala – planeringsförutsättningar .....	36
Teknik - planeringsförutsättningar .....	37
Service - planeringsförutsättningar .....	38
Trafik - planeringsförutsättningar.....	38
Annat - planeringsförutsättningar .....	39
Konsekvenser .....	40
Fastigheter och rättigheter – konsekvenser.....	40
Natur – konsekvenser .....	41
Miljö – konsekvenser .....	44
Miljö kvalitetsnormer – konsekvenser.....	45
Hälsa och säkerhet - konsekvenser.....	45
Sociala – konsekvenser .....	47
Riksintresse – konsekvenser.....	48
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken – konsekvenser.....	48
Trafik – konsekvenser .....	50
Annat – konsekvenser .....	50

## DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

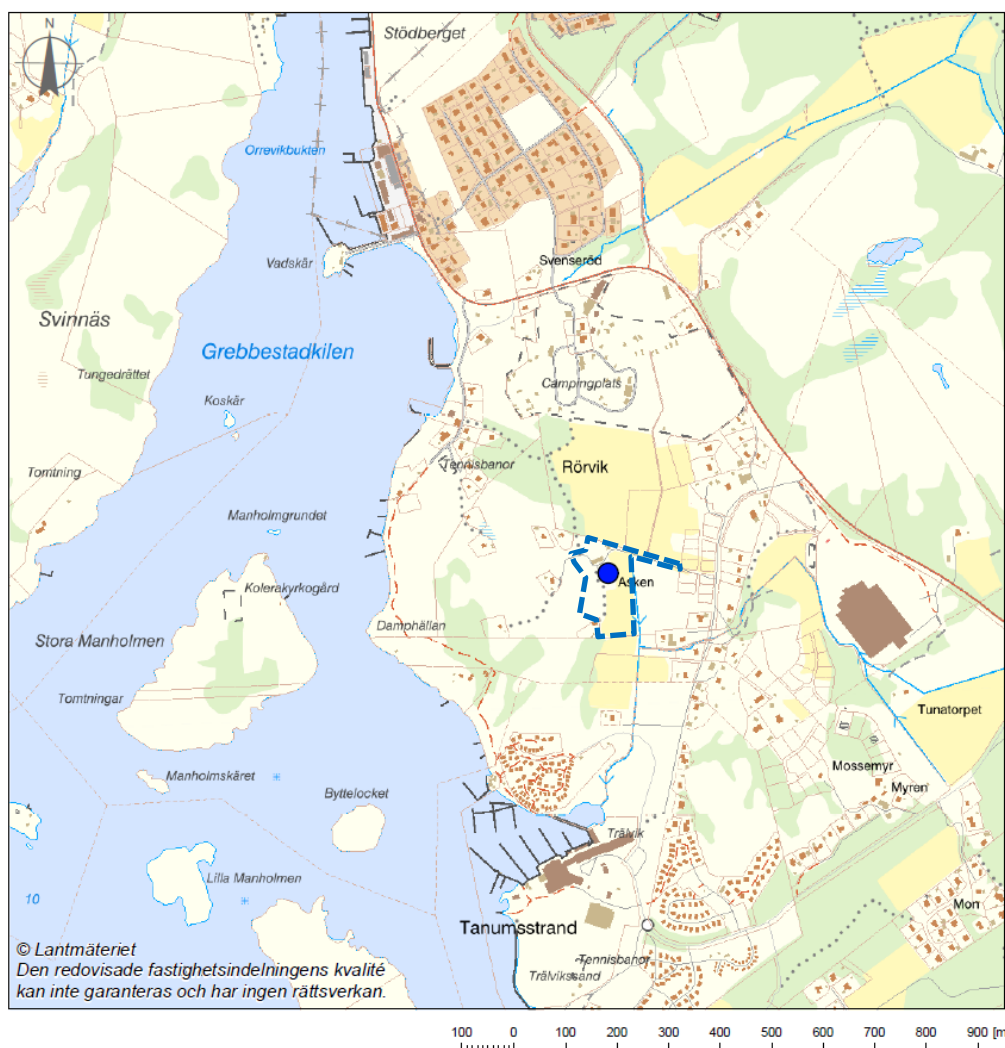
### Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva en utveckling av bostäder i anslutning till gården Asken inom del av fastigheten Tanums-Rörvik 1:101, utifrån kommunstyrelsens beslut om planbesked. Särskild hänsyn ska tas till naturvärden på platsen och till landskapsbilden. Befintliga gångstråk ska säkerställas.

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## Hela detaljplan

Planområdet är beläget vid Rörvik mellan Tanumstrand och Grebbestads camping, söder om Grebbestads samhälle i Tanums kommun. Området har en storlek på cirka 2 ha och består till stora delar av en gårdsmiljö och jordbruksmark, mellan en bergsslänt i väster och ett dike i öster. Planområdet omfattar även en tillfartsgata i öster. Området är en del av öppen dalgång som sträcker sig i nord-sydlig riktning.



Karta över Rörviksområdet söder om Grebbestad. Planområdet är markerat med blå streckad linje och gården Asken med blå prick.

Tillfart till planområdet sker via väg 163 och Rörviksvägen i öster. Rörviksvägen förvaltas genom en gemensamhetsanläggning, GA:3. Inom planområdet finns redan idag en gata i öst-västlig riktning som leder vidare upp på berget i väster, samt en gångväg utmed berget i nord-sydlig riktning. Dessa

PLANBESKRIVNING 2023-09-22

Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, Asken, Grebbestad

PLAN.2017.1835

bekräftas i planen som gata och kan komma att få högre standard. Körbanan föreslås vara minst 4,25 meter bred. En vändplan med 9 meters radie föreslås i söder. Sammantaget bedöms detta ge god tillgänglighet, även för sophämtning och räddningsfordon.

I området föreslås bostadsbyggnader i upp till två och en halv våning. Om flerbostadshus byggs enligt illustrationen så kan det bli cirka 30 lägenheter. Den befintliga gården Asken kan rivas och ersättas med nya byggnader.

För att bevara så mycket som möjligt av den öppna dalgången föreslås nya byggnader placeras utmed berget i väster och inte i direkt anslutning till diket i öster. Två stora och karaktäristiska almar med höga naturvärden föreslås bevaras.

I söder föreslås en dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten.

## **Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen**

Under detaljplaneläggningen ska allmänna intressen vägas mot enskilda intressen och lösningar hittas så att planens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt.

I det planerade bostadsområdet bedöms det finnas goda möjligheter att anordna en god bostadsmiljö, inklusive ytor för barns lek och rekreation. Intresset av att tillskapa parkering skulle kunna konkurrera med ytor för lek, men ytorna som inte får bebyggas är väl tilltagna i förhållande till byggrätten.

Barn kan ha visst intresse av en separat gång- och cykelväg utmed tillfartsvägen, men vid en avvägning utifrån en liten trafikmängd bedöms det vara godtagbart med blandtrafik. Vägområdet kommer att vara 9 meter brett. Inom detta område ryms gata för biltrafik, gång- och cykeltrafik samt dike.

Ett enskilt intresse är möjligheten att nå fastigheterna väster om planområdet via gatan och stigen som går genom området. Det är också ett allmänt intresse att som fotgängare fortsatt kunna röra sig genom området. Denna möjlighet bekräftas i planen genom att gata och gångstråk planläggs som allmän plats: gata.

Jordbruksmark är ett allmänt intresse. Behovet av bostäder inom Grebbestad kan också ses som ett allmänt intresse. Planförslaget innebär att jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk för bostadsändamål. Vid en avvägning bedöms behovet av bostäder i detta läge och intresset av att utveckla fastigheten väga tyngre än behovet av jordbruksmark. En lokaliseringsutredning med avseende på jordbruksmark har utförts.

Inom planområdet finns två grova almar med höga naturvärden, samt områden med påtagliga naturvärden vid bergsbranten i väster och vid diket i öster. Planförslaget har anpassats för att kunna bevara de två almarna och stora delar av områdena med påtagliga naturvärden.



## Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

## Allmän plats

Allmän plats inom planområdet omfattar gata och natur.

## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar markområden för gata och natur.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt. Motiveringen är att huvudmannaskapet i angränsande detaljplan för bostäder, som omfattar tillfartsvägen till planområdet, också är enskilt, liksom generellt i andra bostadsplaner i Rörviksområdet.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ansvarar för att bygga ut områdets allmänna plats. Skötsel och underhåll ska fastighetsägarna inom planområdet ansvara för genom att det bildas en gemensamhetsanläggning.

Området är idag en del av avtalsområde för vatten och avlopp med urinseparering, Gamla Rörviks samfällighetsförening. Förslaget är att ansluta planområdet till kommunalt vatten och spillvatten genom avtal.

## Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Kvartersmark inom planområdet omfattar mark för bostadsändamål samt teknisk anläggning.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostäder inklusive bostadsbyggnader, vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering,



förråd/sophus, parkeringsytor, gårdar och lektytor. Kommande fastighetsägare ansvarar för skötsel och underhåll.

Ellevio ansvarar för utbyggnad av transformatorstation.

## Ärendeinformation

Kommunens namn:	Tanums kommun
Detaljplanens diarienummer:	PLAN.2017.1835
Beslut om planbesked:	2017-09-06
Beslut om start av planarbete:	2022-01-25 MBN § 8
Beslut om samråd via delegation:	2022-10-14
Beslut om att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan:	2023-02-07 MBN § 15
Beslut om att godkänna samrådsredogörelsen:	2023-02-07 MBN § 15
Beslut om granskning via delegation:	-
Beslut om antagande:	-
Detaljplanens datum för Laga kraft:	-

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL) med ändringar från 2021-08-02 och i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan och planbeskrivning, BFS 2020:5 respektive BFS 2020:8.

Planarbetet bedrivs med ett så kallat utökat förfarande, eftersom planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad från 2006, som inte är aktuell, enligt länsstyrelsens granskningsyttrande över den kommuntäckande översiktsplanen från 2017.



Utökat förfarande innebär att samråd, samrådsredogörelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.

Planprocesspilarna visar ett så kallat utökat förfarande med underrättelse och granskning. Just nu är planen i granskningsskedet.

## Annat – beskrivning av detaljplanen

Illustrationsmaterial nedan redovisar hur planförslaget föreslås utformas.



Illustrationskarta över planförslaget



*Bild från volymstudie som visar bebyggelsens placering i landskapet, fågelperspektiv från sydväst. Observera att bilden även visar bostadshus på andra sidan dalgången som ligger inom en gällande detaljplan men inte är uppförda än. Några av husen i bilden, nedtill samt till höger, är befintliga.*

### **Planhandlingar som hör till detaljplanen**

- Plankarta (skala 1:500, format A1 vid utskrift)
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta (skala 1:500, format A1 vid utskrift)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Motiv till reglering

Redovisning av motiv till detaljplanens regleringar har gjorts utifrån detaljplanens syfte, 2 kapitlet plan- och bygglagen samt 2 kap. 3 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

## Allmän plats

### Gata

Tillfartsvägen, som går genom planområdet i öst-västlig riktning, samt den befintliga gångvägen i nord-sydlig riktning, planläggs båda som gata. Detta för att säkerställa tillgängligheten till de planerade bostäderna och till de befintliga bostäder som finns väster om planområdet.

### Natur

En remsa mark i öster planläggs som natur för att reservera plats för befintligt dagvattendike.

Bergsslänten i väster planläggs 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. Syftet är också att säkerställa identifierade naturvärden.

### **höjd<sub>1</sub> – Gatans höjd får inte vara lägre än +4,85 meter över nollplanet**

Tillfartsvägen till planområdet ska höjdsättas så att den inte blir översvämmad vid skyfall (100-årsregn). Bestämmelsen gäller endast själva gatan, inte angränsande dike inom allmän plats.

### **höjd<sub>2</sub> – Gatans höjd får inte vara lägre än +3,2 meter över nollplanet**

Gatan i planområdets västra del ska höjdsättas så att den inte blir översvämmad vid höga vattennivåer i havet. Bestämmelsen gäller endast själva gatan, inte angränsande dike inom allmän plats.

### **dike – dagvattendike**

Det befintliga diket i öster föreslås bekräftas i detaljplanen genom denna bestämmelse. Diket kommer att avleda dagvatten från planområdet.

### **Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen**

Huvudmannaskapet är enskilt med motiveringen att huvudmannaskapet i andra bostadsplaner i närområdet, kring Rörvik, också är enskilt.



## **Kvartersmark**

### **B - Bostäder**

Större delen av planområdet föreslås planläggas som bostadsmark i enlighet med planens syfte.

### **E<sub>1</sub> – Transformatorstation**

När planområdet byggs ut med bostäder finns behov av en ny transformatorstation.

### **Marken får inte förses med byggnad**

Några markområden får inte förses med byggnad, av olika skäl:

- I norr för att ge förutsättningar att bevara en stenmur
- Vid de två grova almarna för att ge förutsättningar att bevara dessa och styra placering av byggnader med hänsyn till landskapsbilden
- I öster för att ge utrymme för befintlig ledningsrätt och bevara karaktären av ett öppet landskap i dalgången
- I söder för att undvika att bebygga låglänta områden som riskerar att översvämmas och för att ge utrymme för dagvattendamm.

### **Marken får endast förses med komplementbyggnad**

Här kan förslagsvis en förrådsbyggnad och/eller ett sophus placeras. Det bör inte vara möjligt att bygga en lång sammanhängande byggnadskropp utmed berget, med hänsyn till landskapsbilden.

### **h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 9,5 meter**

Bestämmelsen om nockhöjd innebär att bostadsbyggnader kan uppföras i cirka två och en halv våning och bedöms motiverad utifrån landskapsbilden.

### **h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 4,0 meter**

Komplementbyggnader och transformatorstation begränsas i nockhöjd till 4 meter vilket motsvarar en våning, av estetiska skäl.

### **n<sub>1</sub> - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

De två grova almarna föreslås bevaras på grund av deras höga naturvärden och av estetiska skäl.

### **n<sub>2</sub> – Stenmuren ska bevaras**

Stenmuren är biotopskyddad och ska bevaras med hänsyn till natur- och kulturvärden.

**u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Genom planområdet går en befintlig ledningsrätt. Bestämmelsen om markreservat säkerställer att den kan finnas kvar i samma läge.

**p<sub>1</sub> – Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns**

Placeringsbestämmelsen säkerställer utrymme vid entréer och möjlighet att underhålla fasader med mera.

**m<sub>1</sub> – Fördröjning av dagvatten ska anordnas med en magasinsvolym om minst 110 kubikmeter**

Bestämmelsen syftar till att fördröja dagvatten för att undvika översvämning inom planområdet och nedströms. Det kan ske i form av en föreslagen damm men skulle även kunna ske i form av ett underjordiskt magasin.

**o<sub>1</sub> - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader**

Bestämmelsen om takvinkel för huvudbyggnader gör att platta tak undviks. Den föreslagna bebyggelsen kommer därmed mera att likna befintlig bebyggelse på platsen.

**f<sub>1</sub> – Fasad ska utformas med träpanel**

Fasader ska utformas med träpanel för att anpassas till befintlig bebyggelse i området.

**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Exploateringsbestämmelsen om att 50% av ytan får bebyggas syftar till att ge goda möjligheter att uppföra bostadsbyggnader, men även inrymma gårdsytor intill och mellan byggnaderna med hänsyn till landskapsbilden.

**a<sub>1</sub> - Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän dagvattenfördröjning anordnats**

Denna bestämmelse kopplar till bestämmelsen m<sub>1</sub> om dagvattenfördröjning och syftar till att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

**a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för trädfällning**

Bestämmelsen kopplar till n<sub>1</sub> och syftar till att de grova almarna endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

**Marken får inte höjas med mer än 1,0 meter i förhållande till nivåerna som redovisas i grundkartan**

Enligt den geotekniska utredningen kan marken inom området generellt belastas med 20 kPa, vilket motsvarar cirka 1 meters uppfyllnad.

**Lägsta nivå på färdigt golv är +3,2 meter över nollplanet**

Höjdangivelsen för färdigt golv är satt för att skydda bostäder från framtida översvämning med hänsyn till länsstyrelsens publikation Stigande vatten.

**Grundläggning av byggnader större än 30 kvadratmeter eller med en nockhöjd över 4,0 meter ska utföras genom pålning**

Bestämmelsen är motiverad utifrån rekommendation i den geotekniska utredningen. Små lätta komplementbyggnader kan grundläggas med platta på mark, medan större byggnader bör pålas med antingen friktions- eller spetsburna pålar.

**Övrigt****Genomförandetiden är fem år från laga kraft**

En genomförandetid på fem år är den kortaste möjliga enligt plan- och bygglagen och bedöms rimlig utifrån att den bebyggelse som planeras inte är så omfattande.



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, hur mycket det kostar, vem som ska betala och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

### Mark- och utrymmesförvärv – genomförandefrågor

Om det inom detaljplanen finns allmän plats ska det av planbeskrivningen framgå vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannskapet enligt 2 kap. 4 § BFS 2020:8.

#### **Skyldighet inlösen, huvudman**

I 14 kap. 14, 15, 18 § plan- och bygglagen (2014:900) står att läsa vilken skyldighet huvudmannen har berörande inlösen av mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats eller annat än enskilt byggande.

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannskap, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

### Fastighetsrättsliga frågor – genomförandefrågor

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Större delen av planområdet är beläget på fastigheten Tanums-Rörvik 1:101. En liten yta (3 kvadratmeter) vid tillfartsvägen i nordöst omfattas av marksamfälligheten Tanums-Rörvik s:20.

För att genomföra detaljplanen behöver en eller flera fastigheter för bostadsändamål styckas av från Tanums-Rörvik 1:101. Yta för transformatorstation kan eventuellt styckas av till en egen fastighet, alternativt upplåtas med nyttjanderätt.

#### **Rättigheter**

Om detaljplanen har bestämmelser om markreservat för allmänna ändamål eller gemensamhetsanläggningar, ska planbeskrivningen enligt 2 kap. 5 § BFS 2020:8 redovisa möjligheterna till markåtkomst.

Kommunen har en ledningsrätt för vatten och avlopp i nord-sydlig riktning genom planområdet. Plankartan har ett ”u-område” för allmännyttiga underjordiska ledningar så att ledningsrätten kan vara kvar i befintligt läge.

Ellevio har två avtalsservitut för kraftledning som belastar fastigheten Tanums-Rörvik 1:101, varav minst ett avtalsservitut berör planområdet.

Befintliga bostadsfastigheter väster om planområdet (Tanums-Rörvik 1:124, 1:125 samt 1:126) har ett officialservitut som belastar fastigheten Tanums-Rörvik 1:101, bland annat för att nyttja den aktuella tillfartsvägen. Även fastigheterna Tanums-Rörvik 1:127, 1:128 och 1:129 har officialservitut för väg över fastigheten Tanums-Rörvik 1:101.

Fastigheten Tanums-Rörvik 1:123 söder om planområdet har ett officialservitut för väg och VA som belastar Tanums-Rörvik 1:101.

Fastigheten Tanums-Rörvik 1:211 har ett officialservitut för vatten och avlopp som belastar Tanums-Rörvik 1:101.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

## Tekniska frågor – genomförandefrågor

### Tekniska åtgärder

För att genomföra detaljplanen behöver allmän plats: gata byggas ut. Det gäller både befintlig tillfartsgata genom området, som eventuellt kan få bättre standard, och stigen i väster, som byggs ut till en smal tillfartsgata.

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Även dagvattenhantering behöver byggas ut.

För att genomföra detaljplanen kan ledningar behöva flyttas så att de dras på gatumark snarare än över bostadsfastigheter.

Bergsslänten inom naturmarken i väster behöver rensas på lösa block och ett större block behöver säkras med bultar innan bostäderna byggs, i enlighet med förslag i genomförd bergteknisk utredning. Genomförandet av dessa åtgärder regleras i exploateringsavtalet.

### Utbyggnad av dagvattenhantering

VA- och dagvattenutredningen föreslår en dagvattendamm med en fördröjningskapacitet på 110 m<sup>3</sup> i planområdets södra del. Dagvattnet släpps sedan ut genom strypt flöde via föreslagen utloppsledning för att släppas i befintligt dike. Ny utloppsledning från den föreslagna dammen kommer att korsa befintliga VA-ledningar och korsningsnivåer måste beaktas under framtida detaljprojektering.

Det finns en befintlig vägtrumma dimension 400 PVC, under befintlig grusväg och vid planområdets nordöstra infart, där den nya infartsgatan kommer ligga. Denna vägtrumma förlängs och anpassas efter ny gatuöverbyggnad och nya vägslänter. Ansökan om vattenverksamhet har lämnats in till länsstyrelsen för att byta ut trumman, och länsstyrelsen har 2023-05-04 fattat beslut om

PLANBESKRIVNING 2023-09-22

Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, Asken, Grebbestad

PLAN.2017.1835

föreläggande. Trumman får bytas ut och ett antal försiktighetsmått ska följas vid anläggandet.

Planområdets markhöjder planeras så markavvattning sker mot intagsbrunnar till ny dagvattenledning och mot föreslagen damm i söder. För att inte dagvatten ska ansamlas och bli stående utmed bergsfoten längs den nya gatan i planområdets västra del, så kan man överväga att anlägga ett makadamdike där. Istället för ett öppet dike, med trummor för väganslutning, föreslås ett makadamdike och intagsbrunnar med kupolsil, man sparar då dikesyta och slipper ha flacka yt-krävande 1:3 slänter.

### **Utbyggnad av allmän plats**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats och kan vid behov förbättra standarden på gatan inom planområdet, som bör ha en bredd på minst 4,25 meter plus stödremor (cirka 0,25 m på varje sida) och dike. Planlagd bredd är totalt 9 meter för tillfartsgatan vilket innebär att även gång- och cykelväg kan rymmas inom detta område. Gatan i väster utmed berget föreslås ha en planlagd bredd på 7,5 meter och här föreslås ett makadamdike för att samla upp dagvatten från berget. Anläggningarna inom allmän platsmark ska utföras enligt kommunala riktlinjer och godkännas av kommunen.

### **Utbyggnad av vatten och avlopp**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkt. Det finns en befintlig avsättning i norra delen av planområdet, men en annan anslutningspunkt föreslås i VA- och dagvattenutredningen för att inte behöva pumpa spillvattnet från de lägst belägna planerade byggnaderna. Anläggningarna ska utföras enligt kommunala riktlinjer och godkännas av kommunen.

Enligt VA- och dagvattenutredningen finns en ny föreslagen anslutning för områdets vatten i planområdets sydöstra del, väster om befintlig bäck. Vattenledningar anläggs i PE-material och i dimensioner med hänsyn till erforderlig vattenleverans inom planområdet samt med låga friktionsförluster.

Spillvattenavlopp inom planområdet föreslås ledas med självfall mot ny föreslagen anslutningspunkt, i planområdets sydöstra del, väster om befintlig bäck. Den kommunala spillvattenledningen går vidare med självfall ned mot Tanumstrand och befintlig avloppspumpstation och därefter till Bodalens reningsverk. Spillvattenledningarna föreslås anläggas i PP-material. Brunnar placeras i alla brytpunkter, i plan och profil. Brunnsbetäckningar ska vara av gjutjärn och teleskopiskt justerbara.

Samtliga vatten- och spillvattenledningar läggs på frostfritt djup alternativt isoleras mot kyla men då ändå med bibehållen tillräcklig överbyggnad så att överytan är körbar med tunga fordon, utan att ledningar skadas.

Ifall Räddningstjänsten kräver en brandpost så ska den placeras på en vattenledning med minst dimension 110mm PE.

### **Försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön**

Anmälan för samråd har gjorts enligt 12 kap 6 § miljöbalken för de två särskilt skyddsvärda träden. Enligt föreläggande från länsstyrelsen 2023-02-24 ska följande skyddsåtgärder följas. Detta regleras även i exploateringsavtalet.

1. Vid utförande av arbeten så som grävning, schaktning eller körning med tunga maskiner ska ett skyddsavstånd på 15 gånger stammens diameter hållas till de två särskilt skyddsvärda träden (almarna). Stor försiktighet ska även iakttas vid arbetet så att trädens bark och grenar inte skadas av maskiner och redskap. Om ovanstående skyddsavstånd inte kan hållas ska nedanstående försiktighetsåtgärder följas.
2. Markpackning ska undvikas exempelvis genom att använda särskilda mattor som minskar marktrycket.
3. Grävningsarbeten nära träden ska genomföras med försiktighet så att inte trädens bark och grenar skadas av maskiner och redskap. Exponerade rötter ska skyddas mot direkt solljus och torra.
4. Rötter grövre än 5 cm ska så långt möjligt hanteras genom handgrävning runt rötterna. Om rötter måste kapas, ska de beskäras med beskäringsåg eller sekator.
5. Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

### **Ekonomiska frågor – genomförandefrågor**

#### **Planekonomisk bedömning**

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Exploatören står för kostnader för planarbetet, inklusive kostnader för kommunens handläggning enligt planavtal. Exploatören bekostar detaljplanens genomförande, utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, teknisk infrastruktur, avgifter för anslutning av VA, el och fiber, samt förrättningar. Exploatören bekostar även eventuell flytt av ledningar och förrättningskostnader förknippade med detta.

Exploatören får samtidigt fördelen av ett ökat markvärde och kan räkna med en vinst vid försäljning av mark eller färdiga bostäder.

## **Planavgift**

Planarbetet har bekostats av exploatören. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

## **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastighetsägare tillsammans; till exempel vägar, grönytor, va-anläggning, parkeringsplatser, bryggor eller lekplats.

För att genomföra detaljplanen behöver en gemensamhetsanläggning bildas för allmän plats: gata och natur och eventuellt även för gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Varje gemensamhetsanläggning föreslås förvaltas genom en samfällighetsförening.

För Rörviksvägen finns en befintlig gemensamhetsanläggning GA:3. Antingen utökas befintlig gemensamhetsanläggning med den nya gatan inom planområdet, eller så bildas en ny för området inom planen. De nya fastigheterna ska vara med i befintlig gemensamhetsanläggning oavsett om det bildas en ny. Frågan om och hur detta ska ske avgörs av Lantmäteriet i en förrättning. Även fastighetsägare väster om planområdet bör ingå i befintlig samt nybildad gemensamhetsanläggning, alternativt inneha servitut.

Exploatören står för förrättningskostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

## **Drift allmän plats**

Kommande fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av allmän plats genom en föreslagen gemensamhetsanläggning.

Vid skyfall (100-årsregn) kommer diket i öster att ha en hög vattenyta. Det är därför viktigt att trumman under vägen i planområdets nordöstra hörn alltid hålls rensad och fri för passage, likaså att diket rensas och ses över kontinuerligt så det inte växer igen. Vid ett skyfallsscenario kan grenar och dylikt dras med i flödet och vidare in i befintliga trummor. Den nordöstra trumman bör därför förses med galler vid inloppet. Skulle det bli stopp vid trumman så kan tillrinnande vattenflöde från norr och nordväst komma att skada vägen där, genom att vattnet trycker på och eroderar vägslänten.

PLANBESKRIVNING 2023-09-22

Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, Asken, Grebbestad

PLAN.2017.1835

## Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av kommunala ledningar som passerar genom området. Kommande fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkten, eventuellt genom en gemensamhetsanläggning.

## Organisatoriska frågor – genomförandefrågor

### 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.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Huvuddragen av vad exploateringsavtalet reglerar är:

- Avtalsområdets avgränsning
- Fastighetsrättsliga åtgärder
- Fördelning av ansvar för ansökan om, och kostnader för upplåtelser och förrättningsåtgärder
- Miljörättsliga åtgärder
- Ansvar för övriga erforderliga tillstånd, anmälningar, samråd, besiktningar etc.

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad inom exploateringsområdet (exploatören ansvarar för samordning med eventuell befintlig gemensamhetsanläggning)
- Åtgärder vid bergsslänten i väster ska utföras i enlighet med den bergtekniska utredningen
- Utrymme för gång- och cykelväg ska säkerställas
- Dagvattenhantering ska utföras enligt utredning
- Anslutning till kommunens spill- och vattennät samt det interna spill- och vattennätet ska utföras enligt anvisning av kommunens VA-avdelning
- Exploateringsersättning för kommunala investeringar kopplat till utveckling av samhällsområdet för Grebbestad ska erläggas till kommunen
- Övriga frågor som behöver regleras för exploateringsområdets rationella och ändamålsenliga utbyggnad

Villkoren i exploateringsavtalet ska vara färdigförhandlade och avtalet ska vara undertecknat av exploatören innan en detaljplan antas. En förutsättning för avtalets giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

### **Avtal**

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp kräver ett VA-avtal med kommunen, alternativt kan frågan behandlas i exploateringsavtalet.

### **Tidplan**

Detaljplanen bedöms kunna gå till antagande under 1:a kvartalet 2024. Utbyggnad enligt detaljplanen kan ske när planen har vunnit laga kraft.

Området är relativt litet och avsikten är att bygga ut bostadsområdet i en och samma etapp. Därför har genomförandetiden satts till fem år. Bostäderna bedöms kunna stå färdiga tidigast år 2025.

### **Prövning enligt annan lagstiftning – genomförandefrågor**

Om kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning ska kommunen redovisa detta i planbeskrivningen enligt 2 kap. 12 § BFS 2020:8.

När det gäller det risk för påverkan på jätteträden (de två almarna) krävs anmälan om samråd enligt miljöbalken 12 kap. 6 § till Länsstyrelsens naturavdelning. En anmälan om samråd har lämnats in 2023-01-20, och länsstyrelsen har 2023-02-24 fattat beslut om föreläggande. Se även avsnittet



Tekniska frågor – genomförandefrågor, rubriken Försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön.

Planområdet omfattar del av fastigheten Tanums-Rörvik 1:101 och provning behöver ske enligt fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988), för att stycka av och därmed bilda nya fastigheter för allmän plats respektive för bostadsändamål.

Det är även aktuellt med provning enligt anläggningslagen (SFS 1973:1149) för att bilda en gemensamhetsanläggning för allmän plats och eventuellt för gemensamma anläggningar på kvartersmark.

Byte av vägtrumma vid diket som korsar tillfartsvägen är anmälningspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken. Anmälan har lämnats in till länsstyrelsen och länsstyrelsen har 2023-05-04 fattat beslut om föreläggande. Vägtrumman får bytas ut inom två år från beslutet, så länge angivna försiktighetsmått följs.

Den kompletterade VA- och dagvattenutredningen föreslår även två nya vägtrummor under tillfartsvägen med hänsyn till skyfall. Dessa trummor bedöms inte skada allmänna eller enskilda intressen och bedöms därför inte vara anmälningspliktig vattenverksamhet.

Dispens från det generella biotopskyddet krävs för åtgärder som riskerar att skada diket eftersom det gränsar till jordbruksmark. Dispens krävs även för åtgärder som kan skada stenvallen i den norra delen av planområdet. Inga sådana åtgärder planeras.

## Upplysningar – genomförandefrågor

### Risikanalyser för vibrationer

Enligt den geotekniska utredningen finns det viss risk för vibrationer och rörelser i mark i samband med påslagning, som kan påverka befintliga byggnader och anläggningar. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna markvibrationer och rörelser vid markarbeten bör därför upprättas och anpassas efter de arbeten som kommer att utföras. Om befintliga byggnader i områdets närhet har vissa sättningsskador (sprickbildningar) bör noggranna besiktnings- och, i vissa fall, vibrationsmätningar utföras inför och under spontnings- och pålningsarbeten.

# PLANERINGSUNDERLAG

## Kommunala – planeringsunderlag

### Detaljplan

Planområdet omfattas i dagsläget inte av någon detaljplan.

Öster om planområdet finns en gällande detaljplan för bostäder, som vann laga kraft 2020-06-03. Strax norr om planområdet finns en gällande detaljplan för camping, som vann laga kraft 2020-09-22. Genomförandetiden är fem år för båda detaljplanerna.

### Grundkarta

Digital grundkarta ska utformas i vektorformat så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt 2 kap. 5 b § plan- och byggförordningen (2011:338). En sådan grundkarta har beställts av Tanumstrands fastighets AB genom Rådhuset Arkitekter AB och tas fram av Metria AB.

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Tanums kommun, ÖP 2030, som antogs av kommunfullmäktige 2017-06-19 § 70 och vann laga kraft 2017-07-18, är planområdet en del av samhällsområdet för Grebbestad.

### Fördjupad översiktsplan

Området Rörvik är även en del av den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad från 2006 och pekas där ut som ett strategiskt område för bostäder, verksamheter eller dylikt. Rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen gäller fortsättningsvis med vissa tillägg. Dock har länsstyrelsen påpekat att den fördjupade översiktsplanen behöver förnyas för att vara aktuell.

Vid all förändring ska hänsyn tas till Grebbestads identitet. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet. Vid placering och utformning ska de generella rekommendationerna i översiktsplanen tillämpas. Allmänna stråk och grönstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.

För det strategiska området Rörvik gäller enligt den fördjupade översiktsplanen att Tanumstrand på sikt ska bindas ihop med Grebbestad. Innan beslut tas om hur området ska utnyttjas bör det studeras som en helhet i en särskild planstudie. En planstudie för Rörvik togs fram 2007.

## Planstudie för Rörvik

En planstudie för Rörviksområdet söder om Grebbestad ner till Tanumstrand, antogs av kommunstyrelsen 2007-10-03 § 294. Den föreslår för gården Asken att bostäder byggs i anslutning till äldre bebyggelse, medan öppna ytor och den västra brynzonen bibehålls i dalen. De öppna ytorna föreslås för betesmark och friluftsliv. En stig föreslås i nord-sydlig riktning utmed berget i väster.

Planförslaget följer i stort planstudiens intentioner men med en något större markyta som tas i anspråk för exploatering.



## Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

### Att undersöka om en betydande miljöpåverkan kan antas

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts (daterad 2021-11-05) och har stämts av med länsstyrelsen 2021-12-14.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande *inte* antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed *inte* genomföras.

Fortsatta frågor som kommer att behandlas inom ramen för planarbetet är:

- Dagvattenhantering
- Skyfall/översvämningsrisk
- Geoteknik/ markens förutsättningar
- Kompletterande naturvärdesinventering
- Trafiksäker tillfartsväg för fotgängare

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på översvämningsrisken. Kommunen behöver även titta vidare på konsekvenserna av ett skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn.

Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen om att den planerade (kompletterande) naturvärdesinventeringen kan innebära att arter påträffas som resulterar i en annan bedömning.

Länsstyrelsen har också skickat med synpunkter om att fågelinventering bör genomföras, om att riksintresse enligt 4 kap 3 § miljöbalken (för den obrutna kusten) bör redovisas, om att det är bra att bevara stigar och grova träd, om att dispens från biotopskydd kan krävas, om jordbruksmark och om vattenmiljö.

## Naturvårdsprogram

Ett mindre lövskogsområde som gränsar till planområdet i norr finns upptaget i kommunens naturvårdsprogram.

## Utredningar – planeringsunderlag

### Planeringsunderlag

- VA- och dagvattenutredning, AFRY AB, 2022-03-30, rev. 2023-02-02
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2019-12-13
- Kompletterande naturvärdesinventering, Rådhuset Arkitekter AB, 2022-06-09
- Geoteknisk utredning, Markera Mark Göteborg AB, 2022-03-25, rev. 2023-04-27.
- Lokaliseringsutredning med avseende på jordbruksmark, Tanums kommun, 2023-04-05
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2023-03-22
- Bullerutredning för Klätterparken, Akustikverkstan, 2022-10-12

### VA- och dagvattenutredning

En VA- och dagvattenutredning har beställts av Tanumstrands Fastighets AB genom Rådhuset Arkitekter AB och utförts av AFRY AB (2022-03-30). Utredningen har reviderats efter samrådet (2023-02-02) med hänsyn till framkomlighet till planområdet vid skyfall och översvämning. Utredningen ger förslag på VA-anslutning och dagvattenhantering och redovisar också påverkan på området vid ett 100-årsregn och påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Innehållet i utredningen redovisas i stora drag i respektive relevanta avsnitt.

I VA- och dagvattenutredningen har ingått att ta fram ett förslag för anslutning av områdets vatten och spillvattenavlopp, till det kommunala VA-verksamhetsområdet. Anslutning har föreslagits i planområdets östra kant, där befintliga kommunala huvudledningar för vatten, spillvatten och tryckavlopp

finns. Ledningarna har kapacitet för att ansluta planerad bostadsbebyggelse inom planområdet.

Framtida flöde vid ett 10-års regn och efter 10 minuters regnande ger efter byggnation (samt med klimatfaktor 1,25) en ökning på ca 220 l/s. De ökade dagvattenflödena föreslås samlas upp, fördröjas och delvis renas via en föreslagen damm, placerad i planområdets södra lågpunkt. Dagvattnet släpps sedan ut genom strypt flöde via föreslagen utloppsledning för att släppas i befintligt dike.

Tillfartsvägen till planområdet ska anläggas med skevning eller bombering för att förhindra att dagvatten blir stående på vägen. Vid 100-årsregnet uppgår vattennivån i det befintliga diket norr om befintlig tillfartsväg till +4,65 m. För att säkerställa att den nya tillfartsvägen inte blir översvämmad bör den anläggas lägst på marknivån +4,85 m. En planbestämmelse har lagts in om detta.

Två nya trummor föreslås också anläggas under infartsvägen, öster om befintlig trumma, den ena vid befintlig bäck. Anläggs trummorna högre än befintlig trumma kommer de bara att avvattna diket vid större regn.

## Naturinventering

En naturvärdesinventering har utförts av Naturcentrum AB (rapporten är daterad 2019-12-13). Utredningen är genomförd enligt svensk standard (SS 199000), detaljeringsgrad detalj med tillägget generellt biotopskydd.

En kompletterande naturvärdesinventering har utförts av Rådhuset Arkitekter AB (2022-06-09) med utlåtande om kärlväxter, grod- och kräldjur samt fåglar.

## Naturvärdesinventering 2019

Vid den första inventeringen identifierades fem naturvärdesobjekt tillhörande terrestra naturtyper och ett naturvärdesobjekt tillhörande limnisk naturtyp. Två naturvärdesobjekt har bedömts ha högt naturvärde - naturvärdesklass 2 och fyra naturvärdesobjekt har bedömts ha påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3.

Elva naturvårdsarter påträffades vid inventeringen varav sju rödlistade arter, en art upptagen i EU:s fågeldirektiv bilaga 1 och tre signalarter. Av naturvårdsarter kan särskilt nämnas den rödlistade laven skorpigelälv *Rostania occultata* vilken noterades på två grova almar. Arten är spridd men sällsynt över stora delar av landet och endast tre tidigare fynd finns rapporterade från Bohuslän på Artportalen. En rödlistad svamp, tusengömming *Cryptosphaeria eunomia*, noterades även vilken påträffas på tunna döda pinnar av ask.





Karta från naturvärdesinventering utförd av Naturcentrum 2019

Noterbart är att hasselsnok *Coronella austriaca* finns tidigare noterad cirka 130 meter från inventeringsområdet. Lämplig övervintringsmiljö finns för arten inom inventeringsområdet i kanten på samma bergsparti som det tidigare fyndet är gjort.

### Kompletterande inventering och utlåtande 2022

Inventeringsområdet domineras av åkermark. I denna del är floran trivial främst på grund av det tidigare brukandet (plöjning, gödsling m m). Förutom alm och ask påträffades inga andra rödlistade kärlväxter inom inventeringsområdet. I anslutning till gårdstomten och längs med traktorvägen i väster ökar inslaget av trädgårdsväxter.

Båda de stora almarna bedöms vara jätteträd (med en diameter på över 100 cm). När det gäller det risk för påverkan på jätteträden krävs anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § till Länsstyrelsens naturavdelning. Detta avser både behov av eventuell nedtagning såväl som risk för påverkan på träden och deras rotsystem.



*En av de stora almarna vid gården Asken*

Förutom förekomsten av alm, som i rödlistan har klassats som akut hotad, CR, finns endast en ytterligare rödlistad kärlväxt i området. Detta avser ask, som i rödlistan har klassats som starkt hotad, EN.

Vid fältbesöket noterades inga grod- och kräldjur. Ett biotopskyddat dike i östra delen av inventeringsområdet kan vissa år troligen användas för grodlek.

32 fågelarter har påträffats inom planområdet och i dess närområde (inom ca 1 km radie). I utlåtandet redovisas åtta rödlistade arter och fyra arter upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 som kan förväntas häcka eller födosöka inom planområdet. Av dessa bedöms risk finnas för påverkan på lokal nivå för kornknarr, trädlärka och törnskata, medan det för övriga arter inte bedöms vara någon risk för påverkan på lokal, regional eller nationell nivå.

Störst risk när det gäller störningar på fåglar bedöms främst kunna uppstå under häckningstiden då revir inom naturmiljöerna riskerar att påverkas. Det bör därför övervägas att inte utföra arbeten som innebär omvandling av mark och som medför påverkan på häckningsmiljöer under häckningsperioden, 1 april – 10 augusti.

## **Geoteknisk utredning**

En geoteknisk utredning har beställts av Tanumstrands Fastighets AB genom Rådhuset Arkitekter AB och utförts av Markera Mark Göteborg AB (2022-03-25). Utredningen har reviderats efter samrådet (2023-04-27) med hänsyn till ny placering av dagvattendamm och byggnader. Innehållet i utredningen redovisas

PLANBESKRIVNING 2023-09-22

Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, Asken, Grebbestad

PLAN.2017.1835



i stora drag i respektive relevanta avsnitt, förutom geotekniska rekommendationer som redovisas nedan:

### **Rekommendationer för mark**

Stabilitetsförhållandena är tillfredställande för befintliga förhållanden. Marken kan, jämfört med nuvarande marknivåer, belastas med maximalt 20 kPa (motsvarande 1,0 m fyllning av jord) utan att stora och långtidsbundna sättningar utbildas. Markområden utanför gatu- och bostadsändamål ska begränsas med marklov då höjning och sänkning av markytan samt placering av dagvattendamm ska studeras för varje enskilt fall.

Färdig golvnivå i byggnaderna bör överstiga +3,2 m i höjdsystem RH 2000 för att inte riskera att översvämmas vid framtida klimatförändringar.

Vid överbyggnadsdimensionering kan materialtyp 5A, tjälfarlighetsklass 4 förutsättas. Förekommande organisk jord ska schaktas bort.

Vid dimensionering av dagvattendamm behöver hänsyn tas till rådande grundvattennivåer.

När den slutgiltiga höjdsättningen för området är framtagen bör den kontrolleras av en geotekniker.

### **Rekommendationer för grundläggning av byggnader**

Med hänsyn till planerade byggnaders utformning, förekommande jord och stora skillnader i jorddjup ska grundläggning av bostadsbyggnader eller liknande utföras med pålning. Fylls marken upp omkring byggnader som är pålgrundlagda behöver man ta hänsyn till möjliga påhängslaster och även differenssättningar vid entréer och ledningar.

Små lätta envåningsbyggnader (typ förråd och liknande) kan grundläggas med platta på mark.

Med ledning av SGU:s karta med gammastrålning ska byggnader där människor stadigvarande vistas utföras med radonsäker grundläggning om inte annat kan påvisas.

### **Övriga rekommendationer**

Den geotekniska utredningen innehåller även tekniska rekommendationer för schakt- och fyllningsarbeten, pålnings- och spontningsarbeten samt kompletterade geotekniska undersökningar i samband med detaljprojektering.

### **Bergteknisk utredning**

En bergteknisk utredning har beställts av Tanumstrands Fastighets AB genom Rådhuset Arkitekter AB och utförts av Bergab – Berggeologiska Undersökningar AB (2023-03-22).

Vid undersökningstillfället bedömdes ställvis en liten rasrisk föreligga inom eller i anslutning till det aktuella området. Stabilitetshöjande åtgärd i form av bergbultning bedöms vara nödvändig på en plats innan byggnation genomförs. Om bergschakt eller övriga markarbeten ska utföras i slänter bör dessa rensas på ovanliggande block.

Vid uppkomst av nya slänter efter bergschaktarbeten eller sprängningar i området rensas kvarstående bergschaktväggar på löst bergmaterial. Vidare tillkallas bergsakkunnig för ny besiktning angående eventuellt behov av bergförstärkning.

### **Bullerutredning**

Detaljplanen för en klätterpark vid Sportshopen, cirka 350 meter öster om planförslagets bostäder, fick laga kraft 2023-07-12. En bullerutredning har tagits fram för denna detaljplan av Akustikverkstan AB (2022-10-12). Risken bedöms vara liten att bullret från verksamheten vid klätterparken, padelbanorna och lekplatsen kommer ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Ljudnivåer inomhus i de närmast liggande bostäderna från klätterbana samt sammanlagd ljudnivå från klätterpark, lekplats och padelbanor bedöms uppfylla Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus med marginal. Se vidare under rubriken Hälsa och säkerhet – Planeringsförutsättningar, Omgivningsbuller.

### **Annat – planeringsunderlag**

#### **Fastighetsbestämning**

Fastighetsgränsen mot fastigheterna Tanums-Rörvik 1:111 och Tanums-Rörvik s:20 i norr har haft ett osäkert läge men har inför granskningen fastighetsbestämts av Lantmäteriet efter ansökan av exploatören. Plangränsen har därför justerats för att följa dessa fastighetsgränser exakt.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala – planeringsförutsättningar

### Planbesked

Enligt kommunstyrelsens beslut om planbesked 2017-09-06 ska ett antal frågor beaktas i det fortsatta planarbetet:

- a. *Projektets avgränsning mot dalgången behöver studeras närmare i planarbetet.*
- b. *Disposition och storlek på byggnadskroppar studeras för att bättre anpassas till kulturlandskap och landskapsbild.*
- c. *Bebyggelsen behöver anpassas med hänsyn till gångstigar, tillfarter, diken, stenmurar, vegetation, och angränsande bostadsfastigheter.*
- d. *Vidare behöver de kringfunktioner så som parkering, entréytor och vistelseytor utredas närmare.*
- e. *Prövning av bebyggelse i det södra området kan ske utifrån påverkan på värden för det rörliga friluftslivet.*
- f. *Tillgänglighet till naturområden behöver beaktas och viktiga stråk för det rörliga friluftslivet och rekreation säkerställas.*
- g. *En naturvärdesinventering ska göras.*
- h. *Ingrepp i randzonsvegetation, diken och stenmurar bör i första hand undvikas.*
- i. *Anpassa planområdesgräns för att innefatta det markområde som krävs för exploatering, tillfartsvägar och dagvattenhantering.*
- j. *En geoteknisk utredning ska genomföras. Stabilitet, sättningar, översvämningsrisk och dagvattenhantering ska beaktas.*
- k. *Trafikförhållanden behöver utredas. Behov av åtgärder för biltrafik samt oskyddade trafikanter utreds.*
- l. *Befintliga tillfartsmöjligheter och rättigheter ska beaktas.*
- m. *En förutsättning för att kunna genomföra planen bedöms vara att Rörviksvägens utfart mot väg 163 förbättras.*
- n. *Samordning angående trafikfrågor med planområdet vid Rörviksvägen.*
- o. *Utrymme och möjlighet för gång-och cykelstråk ska säkerställas i planen.*
- p. *Området kan anslutas till kommunal försörjning av vatten och avlopp.*
- q. *En dagvattenutredning ska genomföras. Fördröjning och rening beaktas.*

## Riksintressen – planeringsförutsättningar

### Naturvård

Planområdet gränsar i söder till område av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset bedöms inte beröras av detaljplanen.

### Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

### Obruten kust

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för den obrutna kusten enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

### Natura 2000

Planområdet ligger inom avrinningsområde till Natura 2000-området Tanumskusten (i väster) som är utpekad enligt EU:s habitatdirektiv.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken – planeringsförutsättningar

### Jordbruksmark

Med anledning av att marken inom föreslaget planområde utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, ska kommunen påvisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. Kommunen har därför upprättat en lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar redovisas och vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av områdets lokalisering.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra bostäder.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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. Vid framtagandet av en lokaliseringsprövning är det fyra frågor som ska utredas och besvaras:

PLANBESKRIVNING 2023-09-22

Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, Asken, Grebbestad

PLAN.2017.1835

1. Är marken jordbruksmark?
2. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
3. Tillgodoser ansökningen ett väsentligt samhällsintresse?
4. Finns det annan mark som kan tas i anspråk istället?

Eftersom planområdet berör brukningsvärd jordbruksmark har en lokaliseringstudering upprättats. Bedömningen framgår under rubriken Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken – konsekvenser.

## Miljökvalitetsnormer – planeringsförutsättningar

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljöbalken ska miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

### Luft

Luftkvaliteten i området bedöms vara god utifrån mätningar utförda i Grebbestad av luftvårdsförbundet Luft i Väst (information uppdaterad 2021-06-11). Halter av föroreningar som omfattas av miljö kvalitetsnormer bedöms vara under tröskelvärdena.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljö kvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Dagvatten från området avrinner till recipienten Grebbestad inre skärgård. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten måttlig, på grund av flödesförändringar, och den kemiska ytvattenstatusen ej god, på grund av miljögifter. Miljö kvalitetsnormer

PLANBESKRIVNING 2023-09-22

Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:101, Asken, Grebbestad

PLAN.2017.1835

beslutade år 2021 är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

## **Buller**

Tanums kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljökvalitetsnormer för buller.

## **Miljö – planeringsförutsättningar**

### **Dagvatten**

Dagvatten är regnvatten och smältvatten från tak och andra hårda ytor. Det sköljer med sig föroreningar och kan orsaka översvämningar.

Under naturliga förhållanden tas regn- och smältvatten upp av växter, eller renas när det rinner genom marken innan det når hav, sjöar eller grundvattnet. I områden med många tak och hårdgjorda ytor (gator och berg) färdas dagvattnet snabbare än i områden som kan absorbera och fördröja det. Dagvattnets innehåll av föroreningar samt ökade flöden skapar problem som behöver redas ut.

Planområdet är ca 1,6 ha, men det totala avrinningsområdet för planområdets deltagande dagvattenflöde är ca 8,3 ha. Flödet inom detta område letar sig i dagsläget ned mot den befintliga bäcken utmed planområdets östra gräns och fortsätter sedan i öppna diken ned mot slutrecipienten, som är havsviken i Tanumstrand.

## **Hälsa och säkerhet – planeringsförutsättningar**

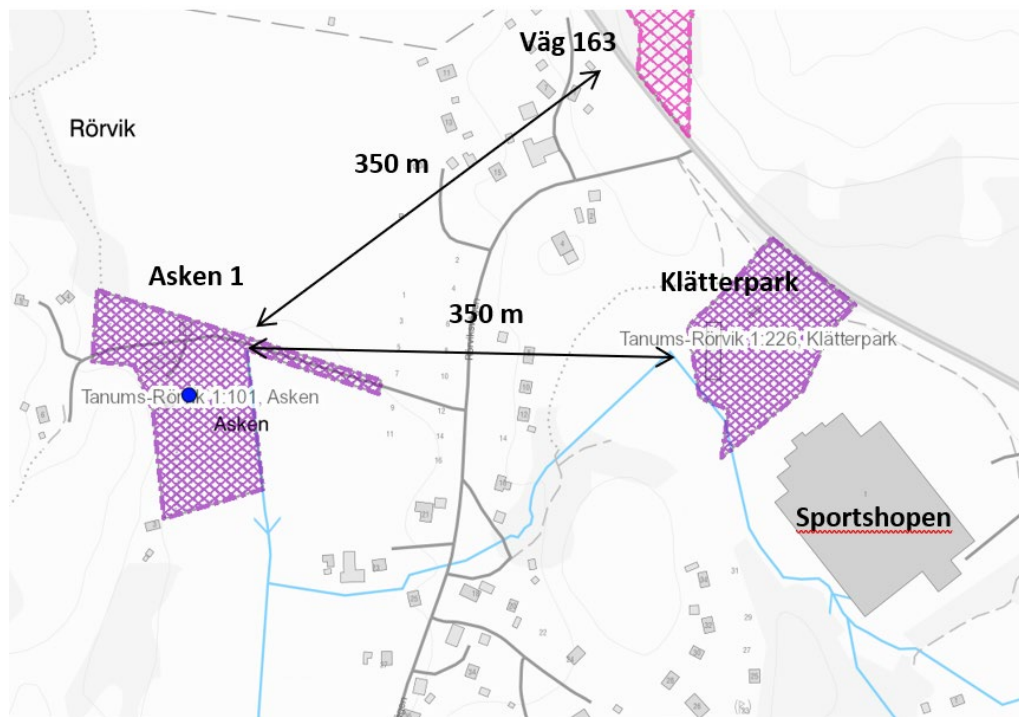
Länsstyrelsen ska under planprocessen och med hänsyn till PBL ge råd om allmänna intressen såsom att beakta och förebygga risker för översvämning, ras, skred och erosion. Länsstyrelsen har också tillsynsansvar över kommunens beslut om detaljplaner och kan med hänvisning till risken för olyckor, översvämning eller erosion överpröva och upphäva beslut om detaljplan.

### **Omgivningsbuller**

Årsdygnstrafiken på väg 163 förbi planområdet uppgår enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) till endast 1 000 – 2 000 fordon per dygn. De föreslagna bostäderna inom planområdet är belägna som närmast cirka 350 meter från vägen och bedöms inte påverkas av buller från denna trafik i särskilt stor utsträckning.

Trafik och aktivitet vid Sportshopen ger upphov till buller som påverkar omgivande bebyggelse. Eftersom de föreslagna bostäderna är belägna på ett avstånd av som minst cirka 350 meter från den planerade klätterparken vid Sportshopen bedöms påverkan vara godtagbar.





Karta över pågående detaljplaner i närområdet, källa till underlagskarta: Lantmäteriet och kommunen

## Risk för olyckor

Inga särskilda olycksrisker bedöms finnas inom planområdet idag.

## Risk för översvämning

Då havsnivån riskerar att höjas med hänsyn till framtida klimatförändringar föreligger risk för återkommande översvämningar i området vid höga nivåer. Färdig golvnivå för byggnaderna bör överstiga +3,2 m (i höjdsystem RH 2000) för att inte riskera att översvämmas, i enlighet med länsstyrelsens publikation Stigande vatten. Den geotekniska utredningen rekommenderar minst +3,2 meter utifrån Stigande vatten.

## Risk för erosion

Erosion bedöms enligt den geotekniska utredningen inte pågå vid bäcken i öster i någon större utsträckning med de förutsättningar som råder nu. Ändras förutsättningarna, exempelvis bäckens utformning eller vattenflödet, kan det ge upphov till erosion och ras i bäcken.

## Risk för skred

Stabilitet från dagvattendammen, som planeras i den sydöstra delen av området, ned mot befintlig bäck har kontrollerats i en beräkningssektion i den geotekniska utredningen. Dagvattendammen ska ha ett preliminärt djup om ca



1,2 m. Resultaten visar att ingen risk för stabilitetsbrott föreligger enligt ovanstående förhållanden.

### **Risk för ras**

En bergteknisk utredning har utförts för bergsslänten i väster. Vid undersökningstillfället bedömdes ställvis en liten rasrisk föreligga inom eller i anslutning till det aktuella området. Stabilitetshöjande åtgärd i form av bergbultning bedöms vara nödvändig på en plats innan byggnation genomförs. Om bergschakt eller övriga markarbeten ska utföras i slänter bör dessa rensas på ovanliggande block.

Vid ett eventuellt ras i bäcken blir utbredningen liten och således är en eventuell påverkan lokal med låg risk för bakåtgripande skred, enligt den geotekniska utredningen.

### **Geotekniska förhållanden – planeringsförutsättningar**

Geoteknik är läran om jords och bergs tekniska egenskaper samt hur man använder den kunskapen vid planering och byggande, inklusive tekniska lösningar och byggmetoder.

Berg i dagen återfinns i den västra delen. I de centrala samt nordöstra delarna av planområdet har sonderingarna för den geotekniska utredningen drivits ned till ett djup om 19 à 24 m. I den sydöstra delen har sonderingen stannat på ca 8,5 m djup. Jordlagren inom planområdet utgörs generellt av ett tunt lager mulljord överst följt av torrskorpora eller lera med torrskorpekaratär ovan friktionsjord. Därunder följer lera ovan bottenfriktion samt berg. Lerans mäktighet har som mest uppmätts till drygt 16 m.

### **Hydrologiska förhållanden – planeringsförutsättningar**

Hydrologi är läran om vattnet på jordens landområden - dess förekomst, fördelning, egenskaper och inte minst kretslopp. Den hydrologiska läran omfattar vattnets cirkulation mellan hav, atmosfär och landområden. Infiltration kallas processen när nederbörd tränger ner i marken.

Vid fältundersökningarna för den geotekniska utredningen observerades den fria grundvattenytan på ett djup mellan 0,1 och 0,9 m under markytan i provtagningshålen.

Marken inom planområdet är idag till viss del tomtmark och till viss del jordbruksmark. Marken består till stor del av lera vilket gör att möjligheterna till infiltration är något begränsade.

## Fysisk miljö – planeringsförutsättningar

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av en gårdsmiljö och jordbruksmark. Området angränsar till ett bergsparti med hållmark västerut, och ett dike österut. I kanten mellan hållmarken och jordbruksmarken finns en mindre randlövskog. I den södra delen ligger marknivån på +2 och stiger till +7 i norr. Bergspartiet i den västra delen stiger relativt brant.

I den nordvästra delen av planområdet finns en stenmur.



*Vy över tillfartsvägen från öster*

### Bebyggelseområden – bostäder

Inom planområdet finns gården Asken med bostadshus, lada och komplementbyggnader.

Väster om dalgången vid Rörvik finns ett fåtal småhus på det skogklädda berget. Öster om dalgången finns något tätare småhusbebyggelse utmed Rörviksvägen. En stor del av bostadshusen i närområdet är fritidshus, men det finns även många permanentbostäder.



*Vy mot gården Asken från sydöst*

## **Friytor och rekreationsområden**

Inom planområdet finns möjlighet att anlägga ytor för lek och utevistelse.

Väster om planområdet finns ett större grönområde och i nord-sydlig riktning går en stig utmed berget som är av viss betydelse för friluftslivet.

## **Tillgänglighet**

Tillfartsgatan och de föreslagna bostadsfastigheterna inom planområdet är relativt plana och bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla kraven på tillgänglighet.

## **Sociala – planeringsförutsättningar**

### **Barnrättsperspektiv**

FN:s konvention om barnets rättigheter består av 54 artiklar och ska ses som en helhet. Ett barnrättsperspektiv motsvarar konventionens barnsyn och innebär att barnet inte får diskrimineras på någon grund (artikel 2), att barnets bästa ska bedömas och beaktas vid alla åtgärder som rör barn (artikel 3), att barnet har rätt till liv, överlevnad och utveckling (artikel 6) och att barnet får möjlighet att säga sin mening och få den respekterad (artikel 12). Det handlar även om att avsätta resurser för barn och unga (artikel 4) och att barn, unga och vuxna har goda kunskaper om barnets rättigheter (artikel 42).

Tanums kommun har riktlinjer om hur kommunen arbetar med artiklarna i barnkonventionen utifrån ett barnrättsperspektiv i fysisk planering. Kommunen

har även en checklista som ska utgöra underlag för att identifiera specifika frågeställningar utifrån barnkonventionen och ett barnrättsperspektiv. Checklistan för bedömning om hur barn berörs av planförslaget har genomförts, och resultatet redovisas nedan.

Följande grupper av barn bedöms beröras av förslaget:

- Barn som bor i närområdet får nya grannar, ökad trafik på tillfartsgatan
- Barn som kan tänkas flytta in berörs av utformningen av detaljplanen, lekmöjligheter med mera.

För att främja barnets rättigheter på kort och lång sikt ska:

- Byggnader får i planförslaget bara uppföras på en del av bostadsmarken, medan en stor del sparas för andra funktioner såsom lek och utevistelse.
- Gata och gångstig bevaras som stråk och föreslås båda planläggas som gata.
- Planförslaget ska omfatta tydliga illustrationer för att främja barns delaktighet och möjlighet till påverkan.

Planområdet och förslaget bedöms inte innehålla några särskilt komplicerade förhållanden eller frågor ur ett barnperspektiv. Därför har en separat barnkonsekvensanalys inte tagits fram.

## Teknik - planeringsförutsättningar

### Vatten och avlopp

Området försörjs med vatten från Tanumshede vattenverk. Spillvatten från området leds till Bodalens reningsverk. Det finns tillräcklig kapacitet i VA-nätet för att försörja tillkommande bostäder med vatten, samt kapacitet för att ta hand om spillvatten från området.

### Avfallshantering

Avfallsföreskrifter för Tanums kommun ska följas, vilket bland annat innebär att sophämningsfordon ska ha en farbar körbana med minst 3,5 meters bredd och 1 meter fritt utrymme på var sida. Vändplan ska normalt ha en diameter på minst 18 meter.

Där gemensamma avfallsplatser för flerfamiljshus anordnas ska marken vara plan och hårdgjord. Man ska också se till att det finns plats för sortering av förpackningar eftersom den nya förordningen om producentansvar för förpackningar (SFS 2022:1274) även gäller flerbostadshus. Privata avfallskärl och gemensamma avfallsplatser ska vara som längst 2,5 meter från där avfallsfordonet kan stanna.



## El, tele och elektronisk kommunikation

Ellevio AB har ledningar för el inom planområdet och Skanova AB har teleledningar. Det bör finnas möjlighet att ansluta området till internet via fiber.

## Service - planeringsförutsättningar

Centrala Grebbestad är beläget cirka 2 km norr om planområdet. I Grebbestad finns bland annat matbutiker, fem förskolor och en grundskola, lekplatser och idrottsplats. Bibliotek och vårdcentraler finns på lite längre avstånd, i Tanumshede och i Fjällbacka. I Grebbestad finns en distriktssköterskemottagning.

I närheten av planområdet finns Grebbestad camping, Sportshopen och även Tanumstrandsanläggningen med hotell, restauranger, gästhamn och spa.

De nya bostäder som föreslås i planförslaget kommer att bidra till ökad efterfrågan på service. Behovet tillgodoses genom befintliga verksamheter utanför planområdet.

## Trafik - planeringsförutsättningar

### Fordonstrafik

Tillfart till området sker via väg 163 och Rörviksvägen i öster. Gatan som leder från Rörviksvägen till planområdet har i angränsande detaljplan en planlagd bredd på 6 meter. Trafikmängden på Rörviksvägen är begränsad då den i dagsläget är tillfartsväg för mellan 40 och 50 fastigheter i småhus, varav många fritidshus.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är belägna utmed väg 163: vid Sportshopen, cirka 500 meter öster om planområdet, och vid Stöbergsvägen, cirka 500 meter norr om planområdet. Enligt Västtrafik ska det ta cirka 15 minuter att gå till bussen. Hållplatserna trafikeras i skrivande stund av linje 875 (Tanumshede – Hamburgsund – Håby) och 878 (Tanumshede – Grebbestad). Turtätheten är cirka en gång i timmen under dagtid på vardagar för linje 878, något mer sällan för linje 875. Restiden till Grebbestad busstation är cirka 5 minuter. Till både Uddevalla och Strömstad tar det mellan en och två timmar beroende på väntetider.

### Gång- och cykeltrafik

En stig går idag genom området i nord-sydlig riktning utmed bergsbranten i väster. Många promenerar utmed tillfartsgatan till området och vidare åt norr till campingen och centrum eller åt söder utmed Rörviksvägen.



Inom ramen för planarbetet har behovet av att anlägga en separat gångväg eller gång- och cykelväg utmed tillfartsgatan studerats. Planförslaget är utformat så att det ska finnas utrymme för gång- och cykeltrafik inom tillfartsgatan.

## Annat - planeringsförutsättningar

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Tanums-Rörvik 1:101 som är privatägd. För en fullständig redovisning av markägoförhållanden och rättigheter, se fastighetsförteckningen.

### **Områdesskydd enligt miljöbalken**

I området finns tre objekt vilka enligt naturvärdesinventeringen bedöms omfattas av generellt biotopskydd genom miljöbalken 7 kap. 11 § första stycket 1: två stenmurar i norr och ett dike i östra delen av planområdet.

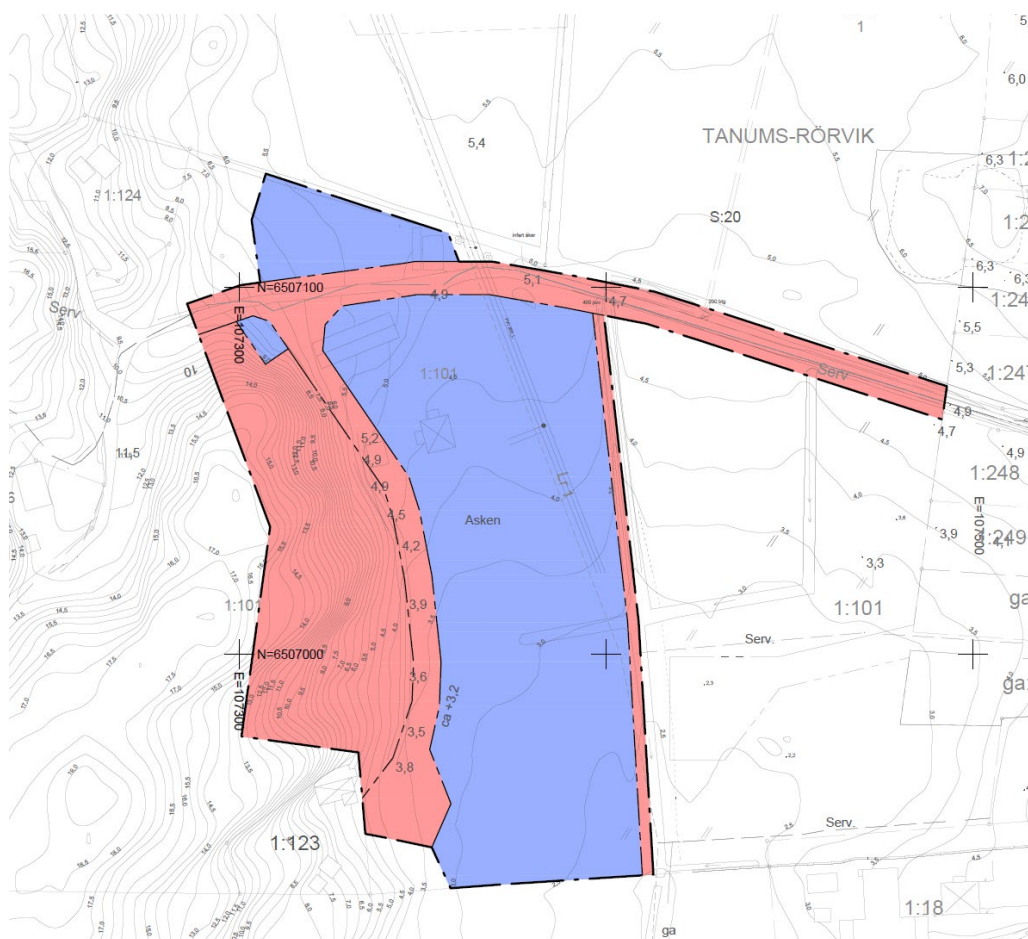
## KONSEKVENSER

### Fastigheter och rättigheter – konsekvenser

En eller flera fastigheter för bostadsändamål föreslås styckas av från den privatägda fastigheten Tanums-Rörvik 1:101. Fastigheten Tanums-Rörvik 1:101 föreslås också upplåta allmän plats till ny gemensamhetsanläggning för gata och natur (dagvattendike och bergsslänt).

Tillkommande fastighet(er) för bostäder föreslås upplåta mark till ny gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner så som sophus, parkering och dagvattenfördröjning (damm).

I kartan nedan redovisas mark som styckas av för kvartersmark med blå yta. Mark som planläggs som gata respektive natur med enskilt huvudmannaskap redovisas med röd yta.



*Fastighetskonsekvenskarta med allmän plats markerat som röd yta och kvartersmark som blå yta*

En yta på cirka 3 kvadratmeter inom marksamfälligheten s:20 i nordöst föreslås planläggas som allmän plats gata. Gatuområdet omfattar även dike norr om

gatan. Konsekvenserna för delägarna i s:20 blir att de har möjlighet till ersättning då berörd del ersätts av allmän plats gata.

Ledningsrätten till förmån för Tanums kommun, som omfattar kommunala VA-ledningar genom planområdet, föreslås vara kvar i befintligt läge.

Ellevio har två avtalsservitut för kraftledning som belastar fastigheten Tanums-Rörvik 1:101 varav minst ett berör planområdet (det andra är olokaliserat eftersom ursprungsunderlaget är otillräckligt). De servitut som berör planområdet kan behöva omprövas, så att ledningarna förläggs till mark som föreslås som allmän plats: gata. Yta för transformatorstation kan eventuellt styckas av till en egen fastighet, alternativt upplåtas med nyttjanderätt.

Befintliga bostadsfastigheter väster om planområdet (Tanums-Rörvik 1:124, 1:125 samt 1:126) har ett officialservitut bland annat för att nyttja den aktuella tillfartsvägen, som säkerställs i planförslaget som allmän plats: gata. Rätten till utfart bedöms inte påverkas. Servituten kan dock behöva omprövas för den sträcka som kommer att omfattas av allmän plats. Även fastigheterna Tanums-Rörvik 1:127, 1:128 och 1:129 har officialservitut för väg över fastigheten Tanums-Rörvik 1:101, som kan behöva omprövas på samma sätt.

Fastigheten Tanums-Rörvik 1:123 söder om planområdet har ett officialservitut för väg och VA som belastar Tanums-Rörvik 1:101. Servitutet kan behöva omprövas vid ett genomförande av detaljplanen, så att den nya gatan i detaljplanen används som tillfart till fastigheten. Med servitutet följer en rätt att ta vatten ur brunn i ”styckningsfastighetens manhus”, som är tänkt att rivas i och med genomförandet av detaljplanen. Fastigheten föreslås istället ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Eventuella befintliga avloppsledningar från Tanums-Rörvik 1:123 över Tanums-Rörvik 1:101 kan, beroende på placering, behöva flyttas för att göra plats för dagvattendamm.

Fastigheten Tanums-Rörvik 1:211 öster om planområdet har ett officialservitut för vatten och avlopp som belastar Tanums-Rörvik 1:101, fram till den kommunala ledningsrätten. Servitutet bedöms inte påverkas eftersom VA-ledningarna i den östra delen av planområdet ska vara kvar i befintligt läge.

## Natur – konsekvenser

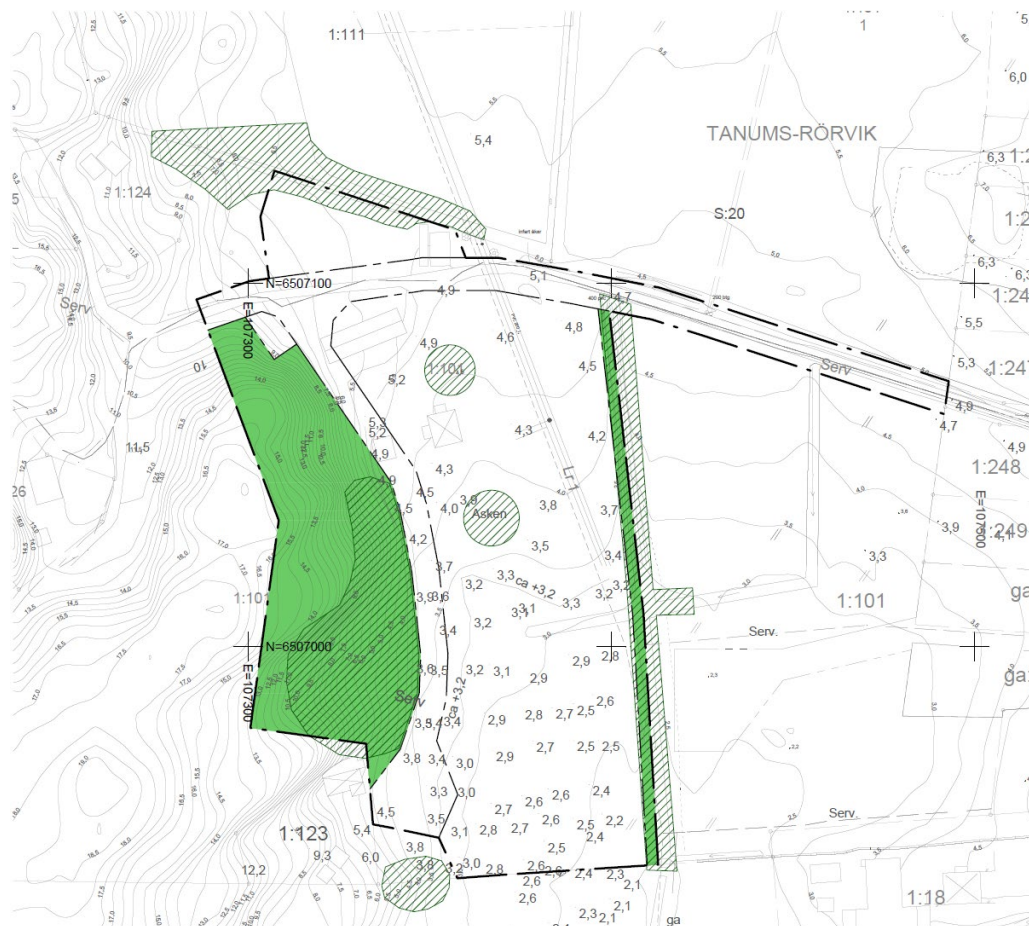
### Naturvärden

Bergsslänten i väster föreslås som naturmark, med anledning av bergtekniska åtgärder och för att säkerställa naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen.

Två befintliga stora almar (jätteträd) med höga naturvärden föreslås få skyddsbestämmelser i plankartan. Förutom de två stora almarna kommer

befintlig växtlighet till stor del att röjas och tas ned där bebyggelse planeras. Gröna ytor och träd kan därefter växa upp på nytt.

Diket i öster, som har påtagligt naturvärde, föreslås planläggas som naturmark fram till plangräns. Plangränsen föreslås mitt i diket. Ett område med randlövsskog i norr föreslås som kvartersmark som dock inte får förses med byggnad.



*Karta som visar hur planförslaget anpassats till områden med naturvärden enligt den ursprungliga naturvärdesinventeringen. Områden med naturvärden är skrafferade ytor med grön färg, medan områden som planläggs som naturmark är helfärgade gröna ytor.*

Enligt den kompletterande naturvärdesinventeringen bedöms det finnas risk för påverkan på lokal nivå för fågelarterna kornknarr, trädlärka och törnskata, medan det för övriga arter inte bedöms vara någon risk för påverkan på lokal, regional eller nationell nivå. Störst risk när det gäller störningar på fåglar bedöms främst kunna uppstå under häckningstiden då revir inom naturmiljöerna riskerar att påverkas. Det bör därför övervägas att inte utföra arbeten som innebär omvandling av mark och som medför påverkan på häckningsmiljöer under häckningsperioden, 1 april – 10 augusti.



## Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att påverkas till viss del, men karaktären av den öppna dalgången kan bevaras i och med att nya byggnader placeras i anslutning till berget i väster och i anslutning till befintlig bebyggelse.



*Bild från volymstudie som visar dalgången vid Asken, fågelperspektiv från öster. Gården Asken syns upptill i bilden. Observera att bilden även visar bostadshus på andra sidan dalgången (i mitten av bilden) som ligger inom en gällande detaljplan men som inte är uppförda än.*



*Bild från volymstudie som visar dalgången vid Asken och den föreslagna bebyggelsens placering i landskapet, fågelperspektiv från öster. Aktuellt planområde upptill i bilden. Observera att bilden även visar bostadshus på andra sidan dalgången (i mitten av bilden) som ligger inom en gällande detaljplan men som inte är uppförda än.*



De nya byggnaderna kommer att vara synliga från bostäderna omkring och från andra sidan dalgången. Befintliga trädriddar i omgivningen kan dock minska påverkan. Plankartan har bestämmelser om högsta nockhöjd, minsta takvinkel, och placering av byggnader genom att bara vissa markytor får bebyggas. Sammantaget bedöms det ge förutsättningar för relativt luftig bebyggelse med gårdar emellan, i en väl anpassad skala i kantzonen mot berget.

## Miljö – konsekvenser

### Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagens 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 16 miljömål. Här görs en avstämning mot de miljömål som bedöms vara relevanta för detaljplanen.

Sammantaget bedöms vissa miljömål motverkas medan andra främjas av planens genomförande.

*Begränsad klimatpåverkan* – Planförslaget bidrar till att mark tas i anspråk för bebyggelse och bidrar till ökad trafik vilket påverkar klimatet negativt.

*Hav i balans samt levande kust och skärgård* – Med fördröjning och rening av dagvatten i en föreslagen damm bedöms havet inte påverkas negativt.

*Ett rikt odlingslandskap* – Jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, men värdefulla naturelement i form av grova träd, diken och stenvägar kan bevaras.

*God bebyggd miljö* – Planförslaget innebär en komplettering med flerbostadshus i kanten av ett öppet odlingslandskap med främst småhus. Det bygger vidare på en bohuslänsk tradition om att bygga i randzoner, skapar möjlighet till variation i bostadstyper i området och bedöms kunna bli en god boendemiljö. Förslaget bedöms bidra till att miljömålet kan uppfyllas.

*Ett rikt växt- och djurliv* – Med den anpassning till naturvärden som gjorts bedöms planförslaget inte motverka miljömålet.

### **Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)**

Planförslaget avser att pröva förutsättningarna för bostäder samt att ta hänsyn till naturen med fokus på att integrera bostäderna i landskapet. Genom att anpassa bebyggelsens utformning och omfattning kan stora delar av åkermarken bevaras vilket inte antas medföra betydande miljöpåverkan på natur och materiella värden. För att ta hänsyn till riksintresset för det rörliga friluftslivet behöver viktiga befintliga gångstråk säkerställas i planförslaget vilket antas få en positiv påverkan på de sociala värdena.

Om planförslaget hanterar eventuella risker kopplat till geoteknik och dagvatten bedöms det inte medföra en betydande risk för människors hälsa eller för miljön. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

I yttrande daterat 2021-12-14 delade länsstyrelsen kommunens bedömning, utifrån de förutsättningar som presenterades i undersökningen om betydande miljöpåverkan daterad 2021-11-05. Ett genomförande enligt förslaget kan dock enligt länsstyrelsen innebära viss miljöpåverkan med avseende på översvämningsrisken. Länsstyrelsen ansåg därför att kommunen även bör titta vidare på konsekvenserna av ett skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn, vilket har gjorts i VA- och dagvattenutredningen. Planförslaget har anpassats efter rekommendationer i den kompletterade utredningen.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2023-02-07 (MBN § 15) att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Motivet till ställningstagandet är att frågor kopplat till miljön anses hanterade på ett godtagbart sätt.

## Miljökvalitetsnormer – konsekvenser

Den samlade bedömningen är att miljökvalitetsnormerna inte överskrids vid ett genomförande av detaljplanen.

### Luft

Planens genomförande bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids, varken i närområdet eller på längre avstånd.

### Vatten

Enligt genomförd VA- och dagvattenutredning bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämrats vid en utbyggnad enligt planförslaget, inklusive föreslagen dagvattenhantering. Slutrecipienten kommer inte att påverkas negativt, det blir snarare en viss förbättring av vattenkvaliteten, detta främst för att halterna av fosfor och kväve minskar.

### Buller

Tanums kommun omfattas inte av miljökvalitetsnormer för buller.

## Hälsa och säkerhet - konsekvenser

### Beräkning av omgivningsbuller

Med hänsyn till bullersituationen i området, i och med att det ligger avskilt från större vägar och andra bullerkällor, bedöms det inte behövas en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid de planerade bostäderna. I och med

att tillskottet av bostäder är relativt litet bedöms det inte heller behövas en bullerberäkning för befintliga bostäder utmed Rörviksvägen.

## Översvämning

En planbestämmelse föreslås om lägsta nivå för färdigt golv, minst +3,2 meter över grundkartans nollplan, för att skydda planerade bostäder från översvämning.

Dagvatten inom planområdet avrinner mot söder. Föreslagen dagvattendamm i södra delen av området ska kunna ta hand om ett 10-årsregn.

När ett kraftigt skyfall och ett så kallat 100-års regn inträffar så skapas ett framtida flöde enligt VA- och dagvattenutredningen efter 10 minuters regnande på ca 840 l/s. Det är en ökning med ca 285 l/s, gentemot ett 100-årsregn i nuvarande befintliga avrinningsområde.



*Dike i östra delen av planområdet*

Vid skyfall (100-årsregn) kommer dagvattenbrunnar uppströms inte hinna svälja det hastiga och stora flödet så dagvattnet kommer flöda fritt ovan mark, söderut och mot den föreslagna dammen. Dammen kommer i sin tur att fyllas till överkant och brädda över. Det tillfälligt ökade flödet kommer leta sig naturligt ned mot dike öster om planområdet och vidare söderut mot havet. Inget dagvatten kommer bli ståendes uppe i bostadsområdet, däremot kommer

diket i öster att ha en hög vattenyta. Det är därför viktigt att trumman under vägen i planområdets nordöstra hörn alltid hålls rensad och fri för passage, likaså att diket rensas och ses över kontinuerligt så det inte växer igen.

## Olyckor

Det bedöms inte finnas några olycksrisker i området som motiverar en särskild utformning av detaljplanen.

Dagvattendammen i den södra delen av planområdet ska utformas med en släntlutning på maximalt 1:6 för att minska olycksrisken.

## Ras, skred och erosion

Marknivåer kan till viss del komma att höjas i anslutning till planerade byggnader. Dock finns en bestämmelse i plankartan om att marken inte får höjas med mer än 1 meter i förhållande till nivåerna i grundkartan, av geotekniska skäl.

De övre jordlagren vid bäcken i öster består av mulljord följt av torrskorpora och sand. Silt förekommer i alla jordlager och det gör jorden ytterligare känslig för erosion. Bäckens slänter är beväxta av vass. Erosion bedöms inte pågå i någon större utsträckning med de förutsättningar som råder nu. Vid ett eventuellt ras i bäcken blir utbredningen liten och således är en eventuell påverkan lokal med låg risk för bakåtgripande skred.

Stabilitet från dagvattendammen, som planeras i den sydöstra delen av området, ned mot befintlig bäck har kontrollerats i en beräkningssektion. Dagvattendammen ska ha ett preliminärt djup om ca 1,2 m. Resultaten visar att ingen risk för stabilitetsbrott föreligger enligt ovanstående förhållanden.

## Sociala – konsekvenser

### Barn

För de planerade bostäderna finns goda möjligheter att anordna ytor för lek.

Tillfartsvägens vägområde är 9 meter brett vilket möjliggör yta både för fordonstrafik och för gång- och cykeltrafik, vilket främjar barn och övriga i området. Befintlig stig i väster, som går utmed berget till campingen i norr, bekräftas genom att planläggas som allmän plats: gata.

### Jämlikhet

Tillgängligheten kan förbättras när gata och gångväg planläggs som gata och kan få högre standard.



## Riksintresse – konsekvenser

### Rörligt friluftsliv

I planförslaget har stor hänsyn tagits till natur-, kultur- och friluftsvärden genom att anpassa bebyggelsen till landskapet, bevara stora träd och viktiga stigar och stråk. En befintlig stig utmed bergsbranten i väster planläggs som gata. Tillfartsvägen, som idag nyttjas som gångstråk, säkerställs genom att planläggas som gata med utrymme för gång- och cykeltrafik.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med bestämmelserna om riksintresse för rörligt friluftsliv i 4 kap. 2 § miljöbalken.

### Obruten kust

I planförslaget har stor hänsyn tagits till natur-, kultur- och friluftsvärden genom att anpassa bebyggelsen till landskapet och bevara stora träd och viktiga stigar och stråk. Anpassning har också gjorts genom att undvika att planlägga ett område med höga naturvärden (i nordväst) respektive kulturvärden (det finns en stenmur på åkermarken i norr som är en övrig kulturhistorisk lämning). Bergsslätten i väster planläggs som naturmark med hänsyn till naturvärden (samt risk för ras och blocknedfall).

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med bestämmelserna om riksintresse för obruten kust i 4 kap. 3 § miljöbalken.

### Natura 2000

Natura 2000-området Tanumskusten kommer enligt VA- och dagvattenutredningen inte att påverkas negativt av planens genomförande. Det blir snarare en viss förbättring av vattenkvaliteten, detta främst för att halterna av fosfor och kväve minskar.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken – konsekvenser

### Jordbruksmark

I lag (1979:425) om skötsel av jordbruksmark, 1 § med jordbruksmark avses i denna lag sådan åkermark och betesmark som ingår i fastigheten, som taxerad som lantbruksenhet. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i tidigare domar slagit fast och ändrar därmed tidigare praxis, att fastighetstaxeringen inte ska vara avgörande vid bedömningen om marken är brukningsvärd jordbruksmark eller inte.

I förarbetena (prop. 1985/86:3) anges att brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är



lämpad för jordbruksproduktion. Det har betydelse om marken är en del av ett större sammanhängande område och hur marken har brukats i närtid. Dock kan det även ha betydelse vad översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad pekar ut för användning på platsen.

I förarbetena (prop. 1985/86:3) anges att väsentligt samhällsintresse handlar om bostadsförsörjning, intresset av att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa välfungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Det krävs dessutom att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med uttrycket ”tillfredsställande” avses enligt förarbetena att exploateringsföretaget är fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt, vilket bland annat innebär att den alternativa lokaliseringen ska vara funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

En separat lokaliseringsutredning har tagits fram för att utreda alternativa lokaliseringar. 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 föreslås planläggas med.

Slutsatsen är att det aktuella planområdet har fler fördelar än samtliga lokaliseringsalternativ. Den tänkta etableringen på platsen gynnas av närheten till kollektivtrafik, butiker, restauranger och övriga verksamheter. Det finns inga alternativa lägen inom kommunen som på motsvarande sätt erbjuder bra mark för bostäder och som inte också skulle ta jordbruksmark i anspråk.

Motiven till att exploatera på jordbruksmark är främst det strategiska läget med närhet till befintlig infrastruktur för väg, VA och kollektivtrafik samt att ny gång- och cykelväg kan länkas samman med befintliga gångstråk och bidra till ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Sammanfattningsvis bedöms det väsentliga samhällsintresset att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med syfte att bidra till kommunens mål om att öka antalet invånare i kommunen väga tyngre än bevarandet av jordbruksmark och det finns inga alternativa lokaliseringar som är bättre lämpade. Behovet att tillskapa ny mark för bostäder kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

## Trafik – konsekvenser

### Motortrafik

Enligt en uppskattning med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer bilen att vara det dominerande färdmedlet för de cirka 30 nya hushållen i området. Cirka två tredjedelar av resorna beräknas vara bilresor (98 av 158 resor per dygn beräknat på 30 lägenheter i ”mindre tätort” i Tanums kommun). Detta ger upphov till klar ökning av trafiken på den norra delen av Rörviksvägen men från låga nivåer, då cirka ett 30-tal hushåll använder vägen som tillfart idag.

Det finns möjlighet att anordna minst en parkeringsplats per bostad samt gästparkering, i form av markparkering dels vid gatan i väster, dels i den östra delen av planområdet.

I söder föreslås en vändplats med 9 meters radie som kan användas till exempel av räddningstjänst och sopbil.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer liksom idag att kunna använda befintlig tillfartsgata. Vägområdet föreslås vara 9 meter brett så att det ska finnas utrymme för gång- och cykeltrafik utmed tillfartsgatan.

## Annat – konsekvenser

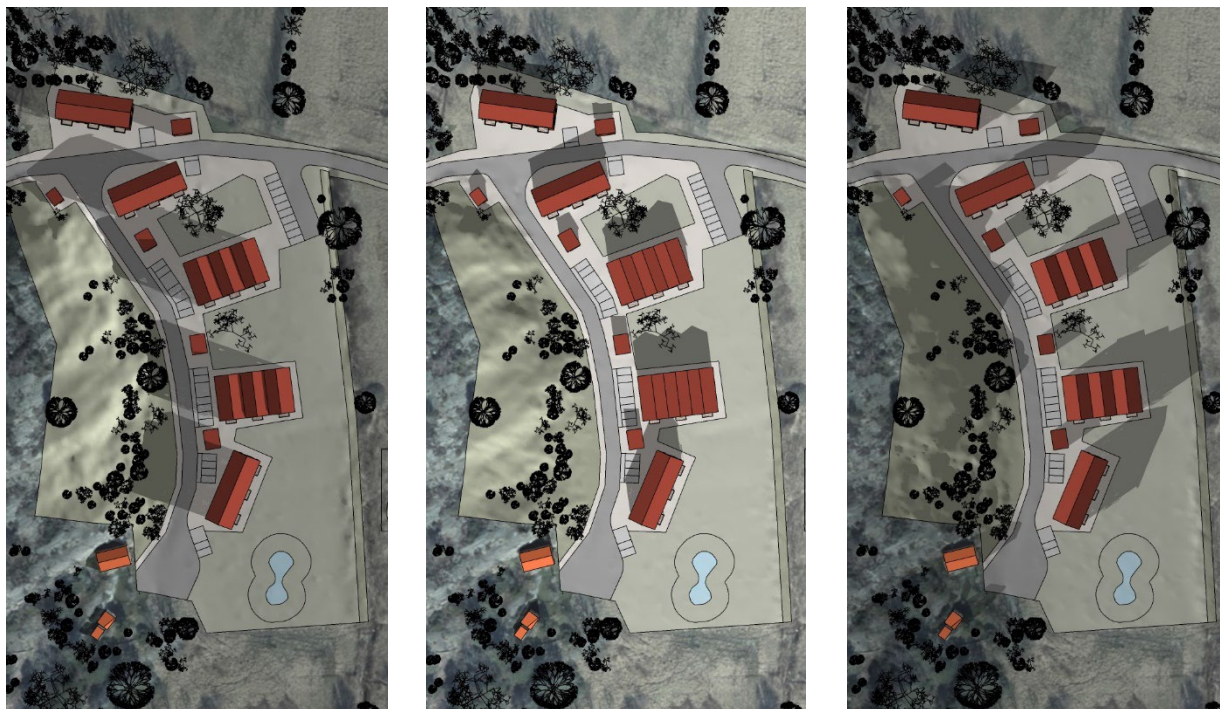
### Områdesskydd enligt miljöbalken

I området finns tre objekt vilka enligt naturvärdesinventeringen bedöms omfattas av generellt biotopskydd: två stenmurar i norr och ett dike i öster. En av stenmurarna ligger utanför planområdet, och en ska bevaras enligt bestämmelse i plankartan. Diket i öster föreslås planläggas som naturmark. De biotopskyddade objekten bedöms därför inte påverkas av planens genomförande.

### Lukt

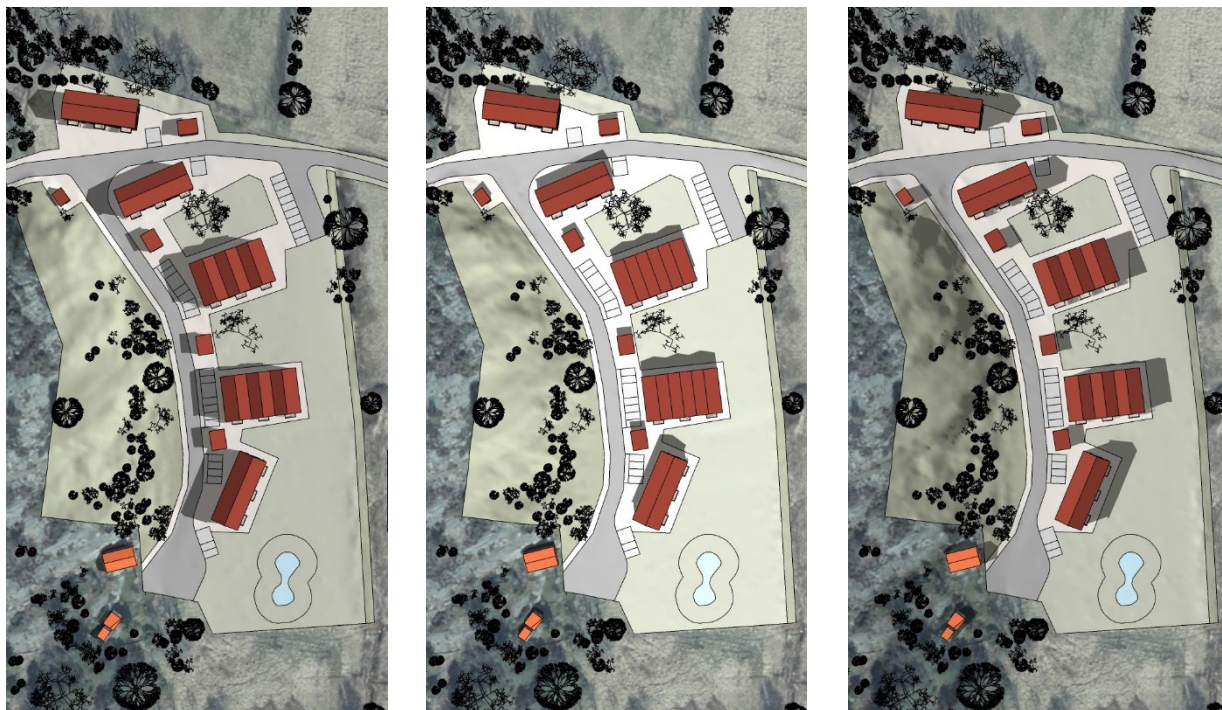
I och med att bostäderna planeras intill produktiv jordbruksmark kan boende komma att utsättas för exempelvis lukt av gödsel och närhet till boskapsdjur. Detta bedöms som godtagbart med tanke på läget i utkanten av tätorten.

## Solförhållanden



*Solstudie, från vänster till höger: vårdagjämning (mars) kl. 8, kl. 12 respektive kl. 16*

Som bilderna visar kan de nya bostäderna och gårdsytorna få goda solförhållanden, trots att berget i väster tar en del av kvällsljuset, vilket man ser särskilt på bilden för vårdagjämning kl. 16 (ovan till höger).



Solstudie, från vänster till höger: sommarsolstånd (juni) kl. 8, kl. 12 respektive kl. 16