TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Antagandehandling
2021-01-15
PLAN.2014. 736
Antagandebeslut 2021-06-21
Laga kraft 2021-07-21

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för ERTSERÖD 1:53 med flera (Sportshopen) Grebbestad, Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL (2010:900). Planarbetet startade 2014-07-03.

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser, 1:2000 (A3)
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta, 1:2000 (A3)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

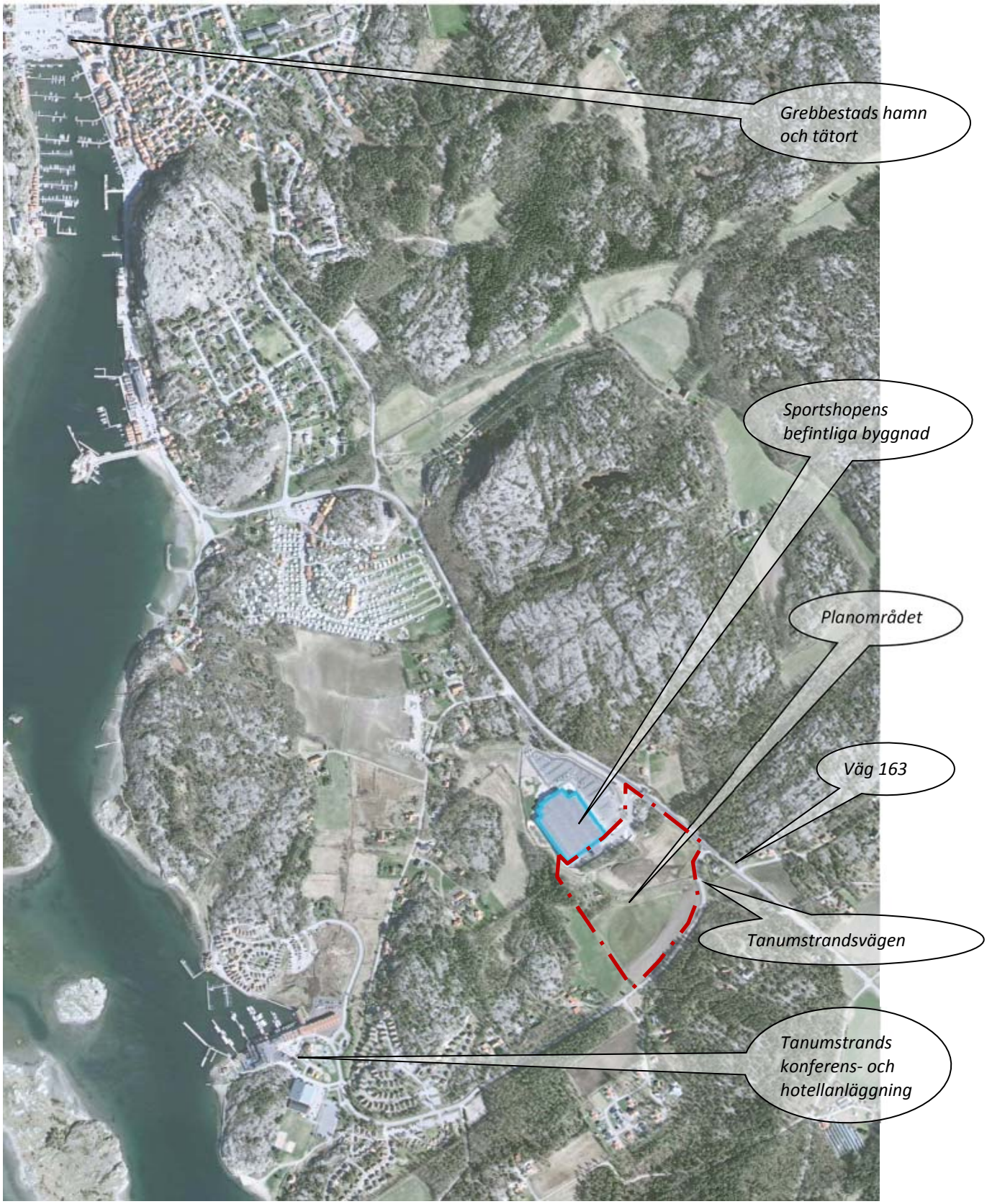
Utredningar

- Översiktlig geoteknisk utredning, Tellstedt i Göteborg AB, 2013-06-25
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik (MUR/GEO), PE/Tellstedt AB, 2017-10-27
- Sammanställt Projekterings-PM, PE Teknik & Arkitektur AB, 2019-09-30. Rev 2020-09-23, uppdaterat 2021-01-15
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR/GEO), PE Tekn o Ark AB, 2020-07-03
- Översiktlig naturvärdesbedömning, Henric Ernstson Konsult, 2015-06-09, rev 2015-06-24
- Riktad artinventering, Henric Ernstson Konsult, 2019-05-07, rev 2019-06-10
- PM-arter, biotop och åtgärder, Henric Ernstson Konsult, 2019-05-29, rev 2019-06-10
- Trafikutredning Rörviksområdet i Grebbestad, Sigma, 2016-07-01
- Trafikbullerutredning för Rörviksområdet, 2016-05-18 (bilaga till Trafikutredningen ovan)
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2016-05-04
- VA- och dagvattenutredning med PM-föroreningsberäkning, Aqua Canale, 2020-02-10.

Detaljplanen är upprättad av:

CONTEKTON
Arkitekter Fyrstad AB

Översiktskarta



Planområdets läge i Grebbestad (Ortofoto: Metria)

INNEHÅLL

INLEDNING 1
Bakgrund 1
Planens syfte 1
Planens huvuddrag 1
Planprocessen 1
Plandata 2
Geografiskt läge, areal och avgränsning 2
Markägoförhållanden 2
Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen 3
Allmänna intressen 3
Enskilda intressen 3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 3
Översiktliga planer 3
Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan 3
Planstudie Rörvik 4
Kommunala program 4
Detaljplaner 5
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning 6
Kommunala beslut 7
Tidigare beslut om program- och plansamråd 8
Avvägningar enligt Miljöbalken 8
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB 8
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB 9
Natura 2000 9
Miljökvalitetsnormer, MB 5 kap. 9
Strandskydd 10
Sveriges miljömål 10
Övriga förordnanden enligt miljöbalken 12
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER 13
Mark och natur 13
Mark och vegetation 13
Bebyggelse 15
Handelsverksamhet 15
Landskapsbild och gestaltning 17
Service och mötesplatser 22
Arkeologi och kulturmiljö 22
Trafik 23
Biltrafik 23
Förordnanden enligt väglagen 24
Gång- och cykeltrafik 25
Kollektivtrafik 26
Parkering, varumottag 26
Konsekvenser för handeln 27
Friytor 28
Lek och rekreationsområden 28
Tillgänglighet 28
Teknisk försörjning 28
Vatten och avlopp (spillvatten) 28
Dagvatten 29
Värme och energi 32

El, tele och fiber ... 32
Avfallshantering ... 32
Hälsa och säkerhet ... 32
Trafikbuller och verksamhetsstörningar ... 32
Brandsäkerhet ... 33
Mark- och luftföroreningar ... 34
Transport av farligt gods, skyddsavstånd ... 34
Klimatförändringar ... 35
Geoteknik ... 35
GENOMFÖRANDE ... 41
Administrativa bestämmelser ... 41
Villkor för lov ... 41
Organisatoriska frågor ... 41
Genomförandetid ... 41
Huvudmannaskap ... 41
Ansvarsfördelning ... 41
Avtal ... 43
Fastighetsrättsliga frågor ... 44
Fastighetsregleringar och anläggningsförättningar ... 44
Befintligt dikningsföretag och framtida gemensamhetsanläggning ... 45
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet ... 46
Ekonomiska frågor ... 47
Allmänt, plankostnader ... 47
Infrastrukturkostnader ... 47
Förrättningskostnader ... 48
FORTSATT PLANARBETE ... 48
Preliminär tidplan för fortsatt planarbete ... 48
Medverkande i planarbetet ... 48

INLEDNING

Bakgrund

Sportshopen har sedan 2011 etablerat sin verksamhet med försäljning av sport- och fritidsprodukter på fastigheten Tanums-Rörvik 1:226. Verksamheten växer och behöver större ytor för försäljning och lagerhållning av sina produkter. Bland annat förbereds för en utökning av näthandeln. Exploateringen planeras ske åt sydost som en direkt utbyggnad av befintlig handelsbyggnad på fastigheten Ertseröd 1:53 som förvärvats av exploatören.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-27 att medge plantillstånd för utbyggnad på Ertseröd 1:53.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten för utökad handelsverksamhet i direkt anslutning till befintlig verksamhet. Bebyggelse ska anpassas till landskapet.

Ytterligare ett syfte är att inom fastigheten möjliggöra för en utbyggnad av ett av kommunens huvudstråk för gång-och cykeltrafik.

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör en utökning för handelsverksamhet, primärt med ytor för en effektiv lagerhållning, där ägaren av den befintliga verksamheten, Sportshopen, är exploatör. För att uppnå en enhetlighet med befintlig anläggning och anpassning till landskapet ska nya byggnader utföras med en utformning och gestaltning som fortsätter med den struktur och tema som befintlig byggnad har.

Delar i den gällande detaljplanen kommer att ingå i den nya detaljplanen, bland annat befintligt varumottag och avfallshanteringen samt busshållplatsen. En större del av fastigheten föreslås för markparkering, kringgärdad av grönytor mot omgivande vägar. För genomförandet av planen krävs också omläggning av diken och ledningar som korsar befintlig åker- och ängsmark. Delar av fastighetens åkermark har redan hårdgjorts och används idag för parkering. Fastigheten Ertseröd 1:11, ”Tunatorpet”, ingår nu i fastigheten Ertseröd 1:53 och byggnader på tomten kommer att rivas.

Det finns inga arkeologiska eller kulturhistoriska intressen, däremot finns det naturområde med visst naturvärde samt diken med biotopskydd.

Utbyggnaden av handels- och lagerbyggnaden kan komma att ske etappvis. Förutom av exploatören beslutad utbyggnad av verksamhetslokaler ska det i en första etapp också utföras erforderlig dagvattenhantering, vägar, väganslutningar, parkering inom kvartersmark, gång- och cykelväg och andra för verksamheten nödvändiga markåtgärder enligt detaljplaneförslaget.

Planprocessen

Enligt 5 kap PBL ska plansamråd ske med möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget för statliga organ och myndigheter, länsstyrelsen, kommunala myndigheter/förvaltningar, enskilda sakägare och allmänheten. Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och bemötas i en samrådsredogörelse. Därefter ställs planförslaget ut till granskning, där de med inkomna synpunkter under samrådet har möjlighet att åter yttra sig och lämna synpunkter. Yttranden

sammanställs och bemöts i ett granskningsutlåtande inför kommunens antagande av planen.

Syftet med samråd och granskning är att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planprocessen. Det innebär att planförslaget tas fram med följande steg:

Planprocessens olika skeden enligt PBL (2010:900).

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Planarbetet startade i juli 2014, då planavtal tecknades. Planen handläggs med normalt planförfarande och har föregåtts av ett planprogram som hade programsamråd under mars/april 2017. Inkomna synpunkter från programsamrådet sammanställdes och bemöttes i en samrådsredogörelse, program.

Till följd av kommunala överväganden och samråd med Trafikverket har planområdet minskats sedan programsamrådet och innefattar inte den norrgående gång- och cykelvägen och inte heller länsväg 163 eller Tanumstrandsvägen.

Arbetet med detaljplanen påbörjades under hösten 2018. Miljö- och byggnadsnämnden tog beslut om samråd 2019-09-24. Samrådstiden pågick under oktober/november 2019. Detaljplanen har varit utställt för granskning från och med 2020-10-09 till och med 2020-11-10. Inkomna yttranden har tillsammans med kommunens ställningstaganden sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Plandata

Geografiskt läge, areal och avgränsning

Planområdets areal är cirka 6,8 hektar.

Planområdet är beläget cirka 2 kilometer sydost om Grebbestads centrum och avgränsas i nordväst av Sportshopens befintliga byggnad. I nordost avgränsas planområdet av väg 163, i sydost av Tanumstrandsvägen och i sydväst av ängsmark och ett kuperat skogsområde.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Ertseröd 1:53 och en mindre del av Tanums-Rörvik 1:226 samt en liten del av Tanums-Rörvik 1:56 och det samfällda diket Tanums-Rörvik s:18. En mycket liten del av Ertseröd 1:2 omfattas av lokalgatan som ansluter till Tanumstrandsvägen. Inom planområdet finns även ett dikningsföretag, ”Ertseröds dikningsföretag av år 1953”. Dikningsföretaget omfattar befintliga åkerdiken inom planområdet.

Samtliga fastigheter är i enskild ägo.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Utbyggnadens storlek är betydande och kommer att påverka omgivningen och landskapsbilden. Betydelsefullt blir då hur anläggningen utformas och hur byggnaden kan ta stöd i landskapsrummets höjdformationer och partier av vegetation. Se vidare under rubriken **Landskapsbild och gestaltning**.

Av allmänt intresse är det utbyggda stråket för gång-, cykel- och mopedtrafik som planeras att ingå i tätortens huvudstråk. Detta är idag utbyggt fram till Sportshopens busshållplats. Stråket föreslås passera genom utbyggnadsområdet parallellt med områdets lokalgata fram till Tanumstrandsvägen i sydväst. Ett allmänt intresse är också områdets busshållplats som föreslås kvarstå i befintligt läge.

Anläggningens parkeringskapacitet kan också ses som ett allmänt intresse. Delar av parkeringen borde kunna nyttjas som infarts- och besöksparkering vid tillfällen då handelsverksamheten inte nyttjar kapaciteten fullt ut.

Sportshopens verksamhet och utveckling med fler arbetstillfällen är en resurs för tätorten och kommunen.

Enskilda intressen

För att fortsatt kunna bedriva handelsverksamhet där den etablerats sedan flera år, sker utbyggnaden i direkt anslutning till den befintliga verksamheten. Behovet finns att utveckla handeln med större lagerkapacitet kopplat till en i framtiden alltmer utökad näthandelsförsäljning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan

För Tanums kommun gäller ÖP 2030. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2017-06-19. Beslutet vann laga kraft 2017-07-18. Översiktsplanen innehåller rekommendationer för kommunens mark- och vattenanvändning med ett perspektiv på år 2030.

Planområdet ingår i samhällsområdet Grebbestad där fördjupad översiktsplan för Grebbestad, FÖP 2006, antagen av KF 2006-02-06, gäller. I FÖP 2006 är ett område inom Rörvik, där planområdet ligger, redovisat som *strategiskt område* (R5) vilket innebär att:

”Områdena reserveras för framtida utveckling av samhället. Precisering av lämplig markanvändning ska i efterföljande planering i vissa av områdena ske i form av översiktliga planstudier. Lämpligheten av utbyggnaderna ska vidare prövas i detaljplan.”

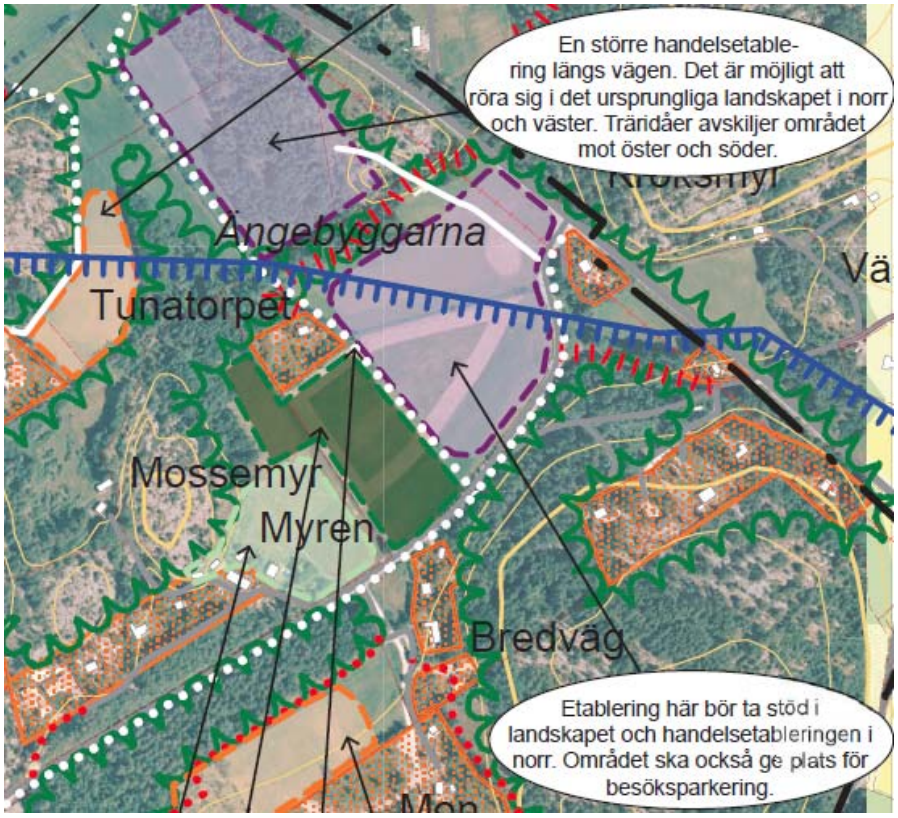
För Rörvik är följande redovisat i den fördjupade översiktsplanen:

”Tanumstrand ska på sikt bindas ihop med Grebbestad. Innan beslut tas om hur området ska utnyttjas bör det studeras som en helhet i en särskild planstudie. I denna ska bl a förutsättningarna för olika typer av markanvändning såsom bostäder, utvidgning av fritidsanläggning och camping samt eventuella verksamheter vara belysta. Alternativa lösningar av trafikmatning samt bil-, gång- och cykelvägar bör studeras. I avvaktan på

fortsatt planläggning får anläggningar eller ny bebyggelse inte tillkomma annat än som kompletteringar till befintlig bebyggelse och under förutsättning att det inte påverkar framtida planering av markanvändningen i området som helhet."

Planstudie Rörvik

Tanums kommun tog under 2007 fram en fördjupad planstudie för Rörviksområdet. I planstudien ligger planområdet inom delområde 4, "*Området mellan Rörviksvägen och Tanumstrandsvägen*". I planstudien förutsätts att handelsområdet (planområdet) trafikmatas via en anslutning till Tanumstrandsvägen. Planstudien med förslag till markanvändning godkändes av kommunstyrelsen 2007-10-03. Beslutet innebar att planstudien ska gälla som underlag för fortsatt planläggning och utredning inom Tanums-Rörvik-området. Föreslagen utbyggnad av Sportshopens verksamhet är i huvudsak förenlig med planstudiens intentioner om handelsetablering vid väg 163. Planförslaget har också föregåtts av ett planprogram som bland annat har belyst frågor om trafik, gång- och cykelväg, dagvattenhantering med mera.



Utdrag ur karta till planstudie Rörvik som visar delområde 4, lämpligt för handelsverksamheter och ytor för parkering.

Kommunala program

Planen berörs av följande kommunala program:

Naturvårdsprogram

I kommunens *Naturvårdsprogram* från 2011 redovisas olika objekt i Tanums kommun. Objekten delas in i tre klasser. Klass 1 anger unika naturvärden, klass 2 övriga naturvärden och klass 3 naturvärden. Ertserödsbäcken är kategoriserad som ett objekt med naturvärde klass 3. Bäcken är ett lekvatten för öring.

Enskilda objekt med naturvärden i klass 3 har betydelse för naturvård på lokal nivå, för spridning av arter och för landskapets variation. Naturvårdsprogrammet rekommenderar att exploateringar och byggnationer om möjligt bör undvikas inom objekt med naturvärdesklass 3. Exploatering och byggnationer bör om möjligt ej heller ske i närheten av dessa objekt om det innebär att naturvärdena hotas eller påverkas negativt. Vid avsteg från dessa generella hänsyn bör kompensationsåtgärder samtidigt utföras.

Ertserödsbäcken bedöms ha sin början efter dagvattendammen vid den befintliga handelsbyggnaden och är utlopp för planområdets dagvatten till recipienten. De åtgärder som beskrivs för dagvattenhanteringen i planförslaget säkerställer att bäcken inte kommer att påverkas negativt. Genom anläggande av dagvattendamm och diken fördröjs och renas dagvattnet och det sker inte utsläpp till befintligt vattendrag i större omfattning än tidigare.

En riktad utredning mot förekomst av salamander och groddjur samt PM för kompensationsåtgärder gällande arter och biotopskyddade objekt har utförts med anledning av flyttning av diken inom planområdet.

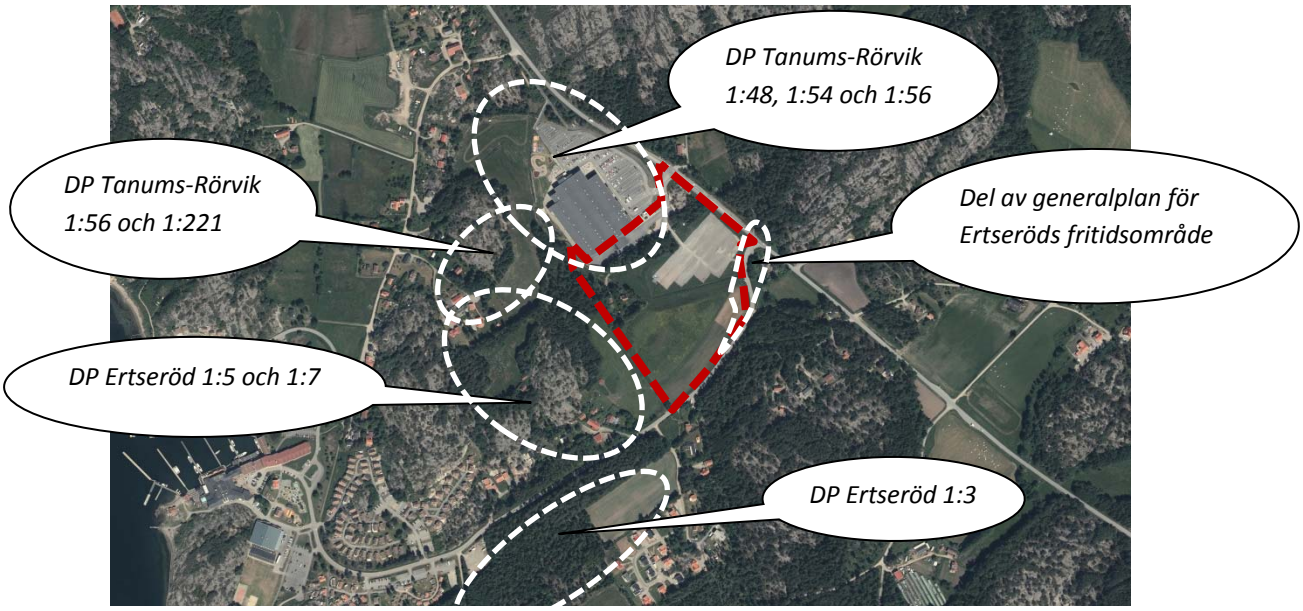
Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt, förutom den del som ingår i planområdet och berör detaljplanen för del av Tanums-Rörvik 1:48, 1:54 och 1:56, Sportshopen. Planområdet berörs också i det sydöstra området av del av generalplan för Ertseröds fritidsområde, akt: 1435-P85/2.

För angränsande områden gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för del av Tanums-Rörvik 1:48, 1:54 och 1:56, Sportshopen, antagen 2009-09-14 och lagakraftvunnen 2010-08-26. Planen är gällande för den befintliga handelsverksamheten inom Tanums-Rörvik 1:226 omedelbart nordväst om planområdet och kommer i gränsområdet att ingå i den nya detaljplanen.
- Detaljplan för del av Ertseröd 1:5 och 1:7. Planen är antagen 2018-12-10 och lagakraftvunnen 2019-05-08. Planen möjliggör nybyggnad av 21 enbostadshus sydväst om planområdet
- Detaljplan för Tanums-Rörvik 1:56 och 1:221. Planen är antagen 2019-11-25 och lagakraftvunnen 2019-12-28. Planen möjliggör nybyggnad av 13 enbostadshus strax nordväst om planområdet.
- Detaljplan för del av Ertseröd 1:3, lagakraftvunnen 2017-12-19. Planen skapar förutsättningar för ca 20 småhus samt aktivitetsområde för idrotts- och odlingsändamål. Området ligger snett sydväst om planområdet.

Närmaste bebyggelse inom bostadsplanerna kommer att ligga på ett avstånd av ca 70–80 meter från planerad utbyggnad för Sportshopen.



Detaljplaner i närområdet som är antagna eller under arbete. Planområdet markerat med rött.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning genomfördes i ett tidigt skede efter koncept till planhandlingar (program), för att utreda om en miljöbedömning erfordras. Miljö- och byggnadsförvaltningens ställningstagande var att en miljöbedömning behövde genomföras, då detaljplanen bedömdes kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Under programsamrådet lämnade länsstyrelsen ett yttrande som redogjorde för att länsstyrelsen inte delade miljö- och byggnadsförvaltningens ställningstagande om risk för betydande miljöpåverkan, men att kommande dagvattenutredning måste visa att det inte blir någon påverkan på Natura 2000, alternativt måste det då tas fram en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen ansåg också att ett genomförande enligt programförslaget kan innebära viss miljöpåverkan med avseende på köpcentrum och trafikmiljön, och att konsekvenserna ska beskrivas i planen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har inför plansamrådet genomfört en ny behovsbedömning där Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen kan sammanfattas enligt följande:

- Planens syfte är att pröva möjligheten för utökad handelsverksamhet i direkt anslutning till befintlig verksamhet samt möjliggöra för en utbyggnad av ett av kommunens huvudstråk för gång-och cykeltrafik.

  En etablering av ett nytt köpcentrum och parkering är ett sådant ändamål som kan ställa krav på att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (4 kap. 34 § PBL). En utökning av befintlig handelsverksamhet på platsen bedöms dock inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

- Dagvattenutredningen redovisar åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet från planområdet. Utredningen visar att det inte finns någon risk för negativ påverkan på omgivningen eller miljön med avseende på

dagvatten. Miljökvalitetsnormer för vatten och Natura 2000-området bedöms inte påverkas negativt.

- De öppna dikena berörs av generellt biotopskydd, och det kommer att göras ansökan till länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för flyttning av diken.
- Stor hänsyn till landskapsbilden ska tas vid utformning och placering av byggnader, skyltar och infrastrukturella lösningar. Utbyggnadens utformning utgår från den befintliga handelsbyggnaden norr om planområdet samt det omgivande landskapet. Planbeskrivningen redogör för byggnadens gestaltning och påverkan på landskapsbilden.
- Förbättrade gång- och cykelmöjligheter säkerställs i planförslaget.
- Nya byggnader ska uppföras radonsäkert, om inte andra förhållanden kan påvisas.

Kommunens ställningstagande

Detaljplanen för Sportshopen, Ertseröd 1:53, innebär en utökning av befintlig verksamhet i anslutning till Grebbestad tätort. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande är därför att en miljöbedömning inte behöver genomföras.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-27 att medge plantillstånd för utbyggnad på Ertseröd 1:53 med vissa förutsättningar. Utdrag ur beslutet:

Kommunstyrelsen beslutar

att ställa sig positiv till Sportshopens utveckling och medge planbesked under förutsättning att sökanden tar ansvar för finansiering och genomförande av de infrastrukturella åtgärder som krävs för planens genomförande och

att följande frågor utreds:

- Nya verksamheter enligt ansökan tillför ytterligare trafik till en redan överansträngd trafiksituation kring Grebbestad. För att förbättra trafiksituationen, eller i varje fall inte försämra den ytterligare behöver varje ny exploatering bidra till åtgärder som förbättrar trafiksituationen i Grebbestadsområdet.
- Beräkning av trafikmängder och flöden samt åtgärder på trafiknätet.
- Marktillgång till Ertseröd 1:11
- Förhållande till planområdet Ertseröd 1:5.
- Utformning - landskap, entrémotiv, angränsande bostäder och befintlig utformning.
  Visuell uppbrytning i mindre volymer.
- Flyttning av dike och befintliga avloppsledningar.
- Dagvattenhantering till recipienten.
- GC-vägar.

att ansvarsåtaganden formuleras i ett exploateringsavtal mellan sökanden och Tanums kommun,

att uppdra åt kommunstyrelsens utvecklingsavdelning att tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen samordna pågående detaljprocesser för utveckling av Rörviksområdet och östra Grebbestad för att uppnå en sammanhållen och väl fungerande infrastruktur,

att avtal efterhand upprättas med berörda markägare/exploatörer, där var och en tar sin del i ansvaret för finansiering och genomförandet av infrastrukturella åtgärder,

Frågeställningarna från beslutet har bearbetats först i programskedet och vidare i detaljplanearbetet. Bland annat har en övergripande trafikutredning för Rörviksområdet utförts som redovisar eventuellt behov av ny anslutning till väg 163. Fastigheten Ertseröd 1:11 har övergått i exploatörens ägo. Detaljplanen för intilliggande fastigheten Ertseröd 1:5 och 1:7 har vunnit laga kraft och där regleras med bestämmelse, liksom i denna detaljplan, omhändertagandet och utbyggnaden av gränsdiket för dagvattenhantering. Ett insynsskydd mot Ertseröd 1:5 och 1:7 regleras på plankartan med planbestämmelse **plank** och planbestämmelse **n_2,** om vegetationsridå mot sydväst.

Arbetet med programhandlingar utfördes under 2016. Arbetet med planhandlingar inför samråd påbörjades under 2018, tillsammans med kompletterande geotekniska undersökningar, VA- och dagvattenutredning inklusive föroreningsberäkning av dagvatten samt kompletterande naturinventeringar.

Tidigare beslut om program- och plansamråd

Miljö- och byggnadsnämnden godkände planprogrammet att tas till samråd 2017-01-24. En programsamrådsredogörelse av inkomna synpunkter har gjorts.

Förslag till detaljplan godkändes för samråd 2019-08-27 under förutsättning att den geotekniska utredningen kompletteras, och att planhandlingarna kompletteras med resultatet av utredningen, innan planen ställs ut för samråd. Nämnden beslutade även att godkänna programsamrådsredogörelsen.

Exploatören önskade, efter kommunens samrådsbeslut, att genomföra vissa förändringar av planförslaget. Miljö- och byggnadsnämnden fattade därför om nytt beslut för plansamråd 2019-09-24, vilket ersatte det tidigare beslutet. Samråd har skett under oktober och november 2019.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

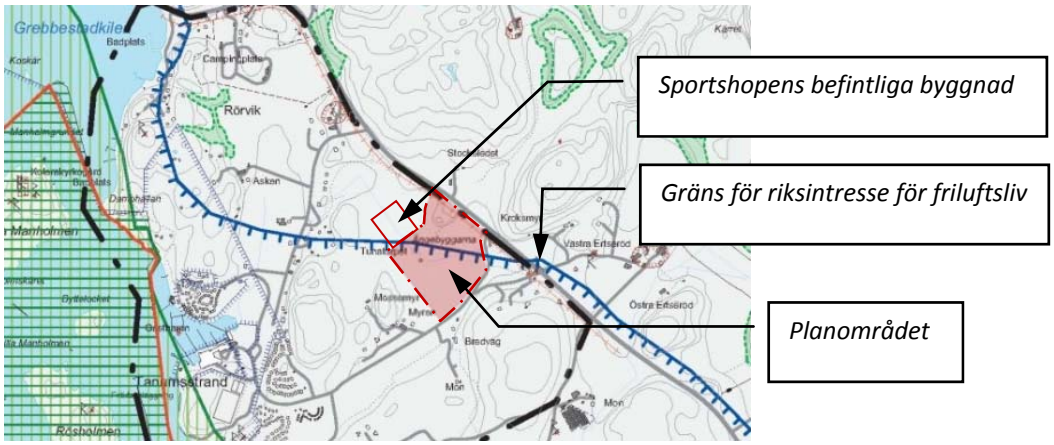
Riksintresse för friluftsliv, 3 kap 6 § MB.

Planområdet ligger delvis inom gränsen för utpekat riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken (3 kap 6 § MB). Områden av riksintresse för friluftslivet skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön.

Ur kommunens FÖP 2006 för Grebbestad anges Tanums kustzon som en del av riksintresseområde för friluftsliv. Utmärkande för området är bl a tillgången på bra badvatten, tillgängliga stränder och en varierande naturmiljö. Vid detaljplaneläggning kan allmänhetens intresse beaktas genom förbättrad tillgänglighet.

Planområdet ligger i utkanten av intresseområdet, inte helt nära de uttalade strandområdena. Genom utbyggt gång- och cykelstråk förbättras tillgängligheten till strandområden. Den föreslagna användningen och åtgärderna bedöms inte stå i strid med syftet eller värdet för riksintresset för friluftsliv.

Inga övriga riksintressen enligt miljöbalken 3 kap berörs.



Riksintressekarta ur "Planstudie Rörvik" med planområdet illustrerat.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Hela planområdet omfattas av hushållningsbestämmelser för den obrutna kusten enligt miljöbalken (4 kap 3 § MB), vilket avser kustområdet och skärgården i Bohuslän från norska gränsen till Lysekil (Brofjorden). Inom detta område får inte exploatering ske om natur- och kulturvärdena skadas påtagligt. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas (4 kap 2 § MB). Samtidigt ska bestämmelserna inte vara ett hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet enligt miljöbalken (4 kap 1 § MB).

Planförslaget innebär en utveckling av tätorten och den befintliga handelsverksamheten. Förslaget innebär att begränsad del av betes- och åkermark tas i anspråk för handelsetablering, men medför samtidigt en ökad tillgänglighet till naturområden och målpunkter kopplade till turism i närområdet genom förbättrade gång- och cykelstråk. Planförslaget bedöms inte på ett betydande sätt medföra negativ påverkan på de värden för friluftslivet som utmärker riksintresset

Natura 2000

Vattenområdet utanför Rörvik utgör ett Natura 2000-område och berörs av utbyggnaden genom att marken inom planområdet delvis avvattnas via diken och vidare till Ertserödsbäcken, som i sin tur rinner ut i havet norr om Tanumstrand. Befintliga diken inom planområdet kommer att läggas om till följd av utbyggnaden.

En VA- och dagvattenutredningen har genomförts med syfte att redovisa ny avledning och fördröjning i erforderlig omfattning innan dagvattnet når recipienten. Utredningen redovisar i ett PM även rening av dagvattnet för att säkerställa att utsläppsvärden inte överskrids. Planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Natura 2000-området bedöms med anledning av den föreslagna dagvatten-hanteringen inte bli negativt påverkat av utbyggnaden.

Miljökvalitetsnormer, MB 5 kap.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet påverkar kustvattenförekomsten *"Grebbestads inre skärgård"*, som omfattas av miljökvalitetsnormer för vattenförekomster. Från planområdet sker avrinning till havet via diken och Ertserödsbäcken.

Den ekologiska statusen i ytvatten har klassificerats till *”måttlig”* enligt VISS. Havs- och vattenmyndigheten har fastställt att ekologisk status *”god”* ska uppnås till år 2027.

Den kemiska statusen i ytvatten har, enligt VISS, klassificerats till *”uppnår ej god status”* med avseende på kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE) enligt den senaste klassningen. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna. Havs- och vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet *”god status”* gällande kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna (december 2015) får dock inte öka.

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Dagvattenutredningen redovisar åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten, och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka förhållanden inom vattenförekomsten eller bidra till att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för utomhusluft, som finns för flera ämnen och partiklar. De mest förekommande överträdelserna gäller kvävoxid/kväveoxider samt partiklar. Kvävedioxidmätningar i gaturum i Grebbestads centrum har utförts av Luft i Väst under år 2010. Mätningen gav årsmedelvärdet 11 mikrogram NO_2/m^3. En likadan mätning år 2014 gav resultatet 9 mikrogram NO_2/m^3. Värdena ligger under nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormer som årsmedelvärde.

Planområdet ligger i nära anslutning till väg 163. Enligt tidigare beräkningar, utförda vid gällande detaljplan för Sportshopen, 2009/2010, är avgashalterna i anslutning till planområdet låga och underskrider rekommenderade gränsvärden. Den goda luftomsättningen och de relativt små trafikmängderna i området bidrar till detta. Vid utökad verksamhet, utökade parkeringsmöjligheter och ökad trafik bedöms avgashalterna lokalt öka något, men miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med genomförandet av planförslaget.

Strandskydd

Inga delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken.

Sveriges miljömål

I både PBL och Miljöbalkens portalparagrafer anges hållbar utveckling som ett viktigt syfte. För att på lång sikt uppnå en hållbar utveckling har regeringen formulerat 16 nationella miljömål varav följande 6 miljömål bedöms vara mest relevanta för denna detaljplan:

Begränsad klimatpåverkan

Energianvändning – nya byggnader uppförs med höga krav på energieffektivitet i enlighet gällande lagstiftning (BBR). Området är relativt enkelt att exploatera, dvs utan stora resurskrävande insatser. *Målet bedöms vara väl tillgodosett.*

Kollektivtrafik – inom området finns idag hållplats för kollektivtrafik, närheten till kollektivtrafik är en positiv lokaliseringsfaktor och en utveckling

av verksamheter i området stärker underlaget för kollektivtrafiken. *Målet bedöms vara väl tillgodosett.*

Körsträcka med bil – viss ökning av biltrafik förväntas, samtidigt utvecklas det lokala gång-och cykelnätet. De tunga transporterna ökar något lokalt, samtidigt som det lokala näringslivet och arbetsplatsutbudet stärks med kortare resvägar för arbetstagare och besökare från närregionen. *Målet bedöms vara tillgodosett.*

Frisk luft

Utsläpp av bilavgaser – miljökvalitetsnormer för luft bedöms underskridas. *Målet bedöms vara tillgodosett.*

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Begränsat näringsläckage – dagvatten renas, fördröjs och infiltreras lokalt, naturlig avrinning sker och näringsläckage från området kommer inte att öka. *Målet bedöms vara väl tillgodosett.*

Ett rikt odlingslandskap

Jordbruks-/betesmark – kommer att tas i anspråk. Marken är delvis redan nyttjad för parkering. Marken som tas i anspråk utgörs av ett till ytan begränsat område med lågt brukningsvärde. Intresset att nyttja marken för utveckling av befintlig verksamhet bedöms överväga intresset av att bevara jordbruks- och betesmarken. Enligt det regionala tilläggsmålet för miljömålet ska länets totala jordbruksareal som mest minska med 200 hektar fram till år 2020. Att ianspråkta jordbruksmark överensstämmer inte med det nationella eller det regionala miljömålet. *Målet bedöms bli påverkat.*

Kulturspår i åkermark – befintliga stenmurar och diken i åkermark påverkas delvis. Dispens från biotopskydd krävs för områdets diken i jordbruksmark. *Målet bedöms i någon mån bli påverkat.*

God bebyggd miljö

Planering grönstruktur och vattenområden – området omgärdas i förslaget av en öppen grönzon utmed vägarna, med inslag av träd och buskvegetation. En tätare vegetationszon planeras mellan utbyggnadsområdet och bostadsområdet i sydväst. Diken utförs som öppna diken tillsammans med våtmarksområde ingående i dagvattenhanteringen. *Målet bedöms vara väl tillgodosett.*

Planering kulturmiljö – arkeologisk utredning har utförts, inga högre kulturmiljövärden har observerats. *Målet bedöms vara väl tillgodosett.*

Planering transporter – de dagliga varutransporterna förväntas öka efter utbyggnad av lagerkapaciteten, även en viss ökning av besökstrafiken förväntas. Enligt trafikutredningen bedöms nuvarande infart till området ha kapacitet för den tillkommande besökstrafiken. Planen föreslår att ny lokalgata får anslutning även till Tanumstrandvägen och på så sätt separera den tunga trafiken för varutransporter. *Målet bedöms vara tillgodosett.*

Trafikbuller – enligt trafikutredningen förväntas inga gränsvärden bli överskridna till följd av detaljplanen. *Målet bedöms vara tillgodosett.*

Ett rikt växt- och djurliv

Häckande fåglar och groddjur i odlingslandskapet, vatten – nya öppna dikessträckningar med våtmarksområde ihop med både bevarad och ny träd- och buskvegetation. *Målet bedöms vara tillgodosett.*

Övriga förordnanden enligt miljöbalken

Öppna diken och stenmurar i jordbrukslandskapet omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap miljöbalken. Diken inom planområdet berörs av förordnandet enligt bedömning i utförd översiktlig naturinventering. Dispensansökan från biotopskyddet krävs för åtgärder av dikena. Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna inlämnades i januari 2020 hos Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Beslut delgavs 2020-03-16 att Länsstyrelsen ger dispens för förändringar av diken enligt ansökan under förutsättning detaljplanen antas och vinner laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet sett från Tanumstrandsvägen i söder. Bakom vegetationsridån i vänstra bildkanten ligger Sportshopens byggnad. I förgrunden utbyggnadsområdet med ängsmark och därbortom en grusad parkeringsyta.

Förutsättningar

Planområdet utgörs i den södra delen av ängsmark som delvis används som betesmark för hästar. På en del av tidigare åkermark har en grusad parkering anordnats, som nås ifrån norr vid hållplatsläget via Sportshopens parkering. En mindre bergskulle med omgivande tät vegetation vid väg 163 avskärmar delvis planområdet mot öster. Vid gränsen mot Ertseröd 1:226 och Sportshopens verksamhetsområde, finns ett mindre skogsparti. Längs gränsen mot Ertseröd 1:5 finns grönområden med varierande vegetation, sly och buskar i den sydvästra delen och mer uppväxt skog i den nordvästra delen. Strax intill finns ett mindre torp med tomtmark omgärdad av trädridåer.

En biotopkartering och naturvärdesinventering har utförts av Henric Ernstson KONSULT, *Översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning*, 2015-06-09, reviderad 2015-06-24. Inventeringen pekar främst ut en gallrad dunge med lövträd inom skogspartiet i den norra gränsen som bedöms ha visst naturvärde, naturvärdesklass 4. Värdeklassen är den lägsta och innebär att området har viss betydelse på lokal nivå som livsmiljö och för spridning av arter och variation i landskapet. Inom området finns ask klassat som hotad enligt Artdatabankens rödlista. Ask är i sig viktig för den biologiska mångfalden då flera hotade arter är knutna till arten.

Sedan naturvärdesinventeringen gjordes har planområdet minskats och innefattar nu inte väg 163 och områden öster om vägen, vilket innebär att inventeringens delområde E med landskapsobjekten 2 och 3 inte berörs av detaljplanen.

Diagonalt genom området, i den norra kanten av ängsmarken, sträcker sig ett större dike i öst-västlig riktning. Utmed den sydvästra fastighetsgränsen finns ett mindre dike som vinklar av söder om torpet och förenas med det större diket strax sydost om torpet varifrån de gemensamt sträcker sig vidare i nordvästlig riktning mot en dagvattendamm och Ertserödsbäcken, väster om Sportshopens butiksbyggnad. Ertseröd 1:53 och uppströms liggande markområden avvattnas

genom dessa diken och avleds via Ertserödsbäcken till havet, norr om Tanumstrands hotell- och konferensanläggning.

För berörda dikessträckor inom planområdet har en kompletterande naturinventering gjorts som en *Riktad inventering*, 2019-05-07. Den riktade artinventeringen har skett mot groddjur för att komplettera tidigare utförd naturinventering. I utredningen noteras artfynd och spel av vanlig groda (Rana temporaria) som är skyddad och finns med i artskyddsförordningen. Dikena utpekas i inventeringarna som landskapsobjekt av typen småvatten i jordbruksmark och har därigenom ett generellt biotopskydd.

Rester av en stenmur inom planområdet, längs traktgränsen i norr, utpekas inte i inventeringen som landskapsobjekt och bedöms heller inte beröras av något generellt biotopskydd.

Ertserödsbäcken och det diagonalt löpande diket ingår i kommunens naturvårdsprogram. Nedströms i Ertserödsbäcken har påträffats öring.

Planområdets terräng är huvudsakligen flack med undantag för bergskullen i nordöst, ca +15–18 meter över nollplan. I övrigt varierar marknivån mellan +11, centralt i området, till ca +14 i norr och söder.

Planförslag och konsekvenser

Befintligt diagonalt dike läggs igen fram till Sportshopens butiksbyggnad. Så sker också med diket söder om ”Tunatorpet”. Ett nytt öppet dike anläggs inom område med naturmark i söder. Tillsammans med ett nyskapat våtmarksområde för fördröjning och rening av dagvatten, ansluts det nya diket till befintligt dike i sydväst vid fastighetsgränsen mot Ertseröd 1:5. Gränsdiket breddas och iordningställs för avledning av dagvatten längs gränsen norrut och ansluts till ursprunglig dikessträckning bakom befintlig butiksbyggnad. Se vidare beskrivning under *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Planbestämmelser **dike** och **våtmark**, för dike respektive damm inklusive erforderliga markområden för anläggande och slänter anges på plankartan.

Vid en utbyggnad enligt planförslaget kommer skogspartiet i norr, med bland annat ask-träd, samt trädridåer runt torpet att försvinna. Befintlig vegetation sparas inom föreslagna naturområden. Sådana områden är bergskullen i anslutning till väg 163, området mellan hållplatsläget och den nya parkeringsytan, delar av skogsvegetationen i nordväst samt en mindre träddunge längst ner i sydväst, vid Tanumstrandvägen.

Nyanlagd vegetation föreslås inom kvartersmark som dungar eller rader av mindre träd i gräs- och planteringsytor inom den större parkeringsytan. Detta regleras med planbestämmelse $\mathbf{n_3}$. Träd- och buskplantering som en vegetationsridå framför föreslagen byggnad längs gränsdiket i väster samt en liten avskiljande grönyta mellan hållplatsen och ny parkering utförs med planbestämmelse $\mathbf{n_2}$.

På stora delar av fastigheten kommer marken att hårdgöras för trafik- och parkeringsytor eller upptas av byggnader. Hårdgjorda ytor utgörs huvudsakligen av asfalt på vägar och i parkeringszonerna och av markplattor i gångzoner. Viss omfördelning av områdets markmassor kommer att ske. Primärt sker det i de centrala delarna där det diagonala diket funnits. De öppna parkeringsytorna blir relativt flacka utan stora marklutningar. Därmed är förutsättningarna goda för att säkerställa bra tillgänglighet.

Bebyggelse

Handelsverksamhet

Förutsättningar

I nordvästra delen av planområdet finns ett mindre bostadshus, Tunatorpet. Tomten omgärdas av träd- och buskvegetation och nås från väg 163 via Sportshopens parkering och hållplatsläget strax väster om bergskullen. Sedan en tid ingår Tunatorpet i Ertseröd 1:53 efter att varit egen fastighet. Torpet avses att rivas vid genomförandet av planen.

Planområdet omfattar också de södra delarna av gällande detaljplan med befintlig handelsbyggnad. De delar av Sportshopens byggnader som finns inom planområdet avses att rivas vid plangenomförandet, så att föreslagen utbyggnad kan sammanbyggas och fungera ihop med den befintliga. Omlokalisering av varumottag och ytor för avfallshantering blir då nödvändigt.

Entréplanets golvnivån enligt det höjdsystem som kommunens nu använder (RH2000) är + 13,12 m, vilket motsvarar +13,00 m i det tidigare (RH70) som angivs i gällande plan. Befintlig byggnad innehåller, räknat som bruttoarea, ungefär 7000 m^2 butik, 3500 m^2 lager, 500m^2 varumottag och 3000 m^2 övriga verksamhetsytor såsom restaurang, kök, personalutrymmen, kontor, teknikutrymmen med mera.

Närmaste bebyggelse utanför planområdet är enstaka bostadshus norr om väg 163, på fastigheten Tanums-Rörvik 1:48 samt i öster, vid korsningen Tanumstrandsvägen och väg 163, på fastigheten Ertseröd 1:15. Söder om planområdet ligger ytterligare några enbostadshus på båda sidor av Tanumstrandsvägen. Bostadsbebyggelse inom Ertseröd 1:5 förväntas uppföras inom den närmaste framtiden, då detaljplanen för detta område nyligen vunnit laga kraft.

Sportshopens befintliga byggnader från söder. Befintlig busshållplats till höger i bild.

Planförslag och konsekvenser

Gällande detaljplan för Sportshopens befintliga verksamhet och byggnader är antagen 2009-09-14. I de södra delarna finns byggnader och utrymmen för varumottagning och avfallshantering. Denna del föreslås att rivas så att en kontinuerlig utbyggnad kan ske från befintlig butik-och lagerbyggnad och söderut. Färdig golvnivån för entréplanet kommer att ligga på samma nivå, +13,12 m. Berörda delar av befintlig detaljplan kommer därmed att ingå i den nya detaljplanen.

En entré föreslås i utbyggnaden placerad i anslutning till busshållplatsen. Vid entrén kan finnas turistinformation, uthyrning och service av olika slag och andra funktioner kopplat till turist- och besöksnäringen. De delar som idag innehåller varulager kan efter utbyggnaden omvandlas till butiksyta. Befintlig entré i norr kvarstår för restaurangen, men fortsättningsvis även för butiken.

Övervägande kommer utbyggnaden att innehålla lagerutrymmen för att möta verksamhetens behov av den alltmer ökande näthandeln (e-handel). På sikt behöver Sportshopen öka sin totala lagerkapacitet till ca 15 000 - 18 000 m^2. Från verksamheten finns ett uttryckt behov att skapa ett 5 000 - 6 000 m^2 stort höglager för att installera ett automatiserat lagerhanteringssystem. Ett effektivt system för sådan lagerhållning utformas generellt för lokaler med krav på en invändig takhöjd på ca 15 meter, där produkter lagras, plockas och paketeras med automatiserade system. Nya ytor för varutransporter och varumottag föreslås ligga i den södra delen av utbyggnaden.

Eftersom stora ytor inom den befintliga byggnaden kan frigöras för utökad butiksyta föreslås att endast en mindre andel av utbyggnaden, cirka 5 500 m^2, innehåller butiks-, kontors-, personalytor och liknande.

Den utbyggda delen omfattar i planförslaget en byggrätt med största totala bruttoarea på 23 500 m^2. På plankartan uttrycks detta med en bestämmelse för utnyttjandegrad där andelen för tillåten bruksarea för lager och höglager anges.

På plankartan anges höjdbestämmelser för nockhöjd och byggnadshöjd. Dessa överensstämmer huvudsakligen med de höjder som den befintliga byggnaden har. Högre höjder medges dock för ett avgränsat område anpassat för höglager samt för område som kopplar utbyggnaden till befintlig byggnad som föreslås innehålla en accentuerad centraldel med butiksentré och ytor i 2–3 plan. För att skala ner bebyggelsen är den södra delen, utformad med volymuppdelade gavlar med lägre nock- och byggnadshöjder. Höjdbegränsningarna avser att dela upp utbyggnadens volym i flera delar där de olika takytorna betonas med rejäla takfotsöverhäng. För utbyggnaden föreslås, liksom hos befintlig byggnad, att den sammanhängande långfasaden mot entrésidan utförs med utskjutande partier med lägre höjd och med takyta av sedum.

Utbyggnaden planeras från verksamhetens sida vara möjlig att utföra i etapper. Om utbyggnaden sker etappvis är det möjligt att inom byggrätten placera varumottaget på annan plats, exempelvis längre norrut men med föreslagen angöring via lokalgatan.

Anläggningar på mark, såsom grönytor, damm/våtmark och diken för dagvattenhantering, samt parkeringar, lokalgata och gcm-stråket utförs fullt utbyggda vid en eventuell första utbyggnadsetapp. För ytterligare om utformning och gestaltning se vidare under **Landskapsbild och gestaltning.**

Situationsplan som illustrerar utbyggnaden och områdets markbehandling

Landskapsbild och gestaltning

Förutsättningar

Det flacka markområde som utgör planområdet finns i ett stort avgränsat landskapsrum väster om väg 163 och utmed Tanumstrandsvägen. Landskapsrummet avgränsas i söder och väster av relativt stora trädklädda höjdformationer. I norr, mot Sportshopens befintliga markområde, finns en tät vegetationsridå och en mindre bergskulle vid väg 163. Mindre träddungar finns i det flacka landskapet, bland annat runt det äldre boningshuset Tunatorpet. Områdets ängs- och åkermark har delvis tagits i anspråk och grusbelagts för parkering.

Del av planområdet sett från väg 163 i sydvästlig riktning.

Del av planområdet sett från Tanumstrandsvägen i nordostlig riktning.

Planförslag och konsekvenser

Utbyggnad av Sportshopen planeras som en direkt förlängning av den befintliga byggnaden. Som tidigare nämnts föreslås centralt en volym som innehåller en samlad entré för besökare och kunder. Mellan utbyggnaden och väg 163 planeras parkeringszoner inom vilket det finns mindre träd- och grönytor. Närmast Tanumstrandsvägen en större grönzon med öppna diken och våtmark/damm för dagvattenhanteringen samt trädplantering som avskiljer vägen från verksamhetsområdet. Den öppna sikten från Tanumstrandsvägen och österut mot väg 163, förblir relativt opåverkad då utbyggnaden avslutas ca 70 m från Tanumstrandsvägen. Utmed vägen anläggs den utbyggda gång- och cykelbanan.

Planterad grönska används för att skapa gröna zoner som bryter av mot de hårdgjorda ytorna och som ger en landskapsanpassad karaktär som bidrar till att den nya bebyggelsen skalas ned och varieras. För att behålla en viss del av områdets grönska är plantering av träd och växtlighet en viktig gestaltnings-fråga. Markörer i landskapsbilden såsom större granitblock, trädalléer, naturstensmurar, gräsytor och planteringar kan bidra till en viss lokal förankring. Vegetationen får ett estetiskt syfte att avskärma och bryta av de hårdgjorda ytorna men också att samla upp och rena ytvattnet.

Omhändertagandet av dagvattnet avses att synliggöras som en berikande del av gestaltningen med öppna diken och en mindre damm med våtmarksvegetation.

Planbestämmelser **n_2** och **n_3** införs på plankartan som reglerar och säkerställer nyanläggning av träd- och buskvegetationer inom kvartersmark. Dels som insprängda trädrader på den större parkeringsytan och dels som samlade grönytor.

Landskapsbilden sett från norra delen av Tanumstrandsvägen och väg 163 förändras genom att den nya bebyggelsen på ett väsentligt sätt intar landskapsrummet. Utbyggnaden kan komma att upplevas dominerande, speciellt från väg 163. Avståndet mellan vägen och byggnaden är dock relativt stort, 120–150 meter, och den totala bilden efter utbyggnaden bryts delvis av genom den mindre bergskullen vid väg 163. Utmed Tanumstrandsvägen smalnar landskapsrummet av och där tillkommer landskapselement som cykelbanan med enradig trädallé, dungar av träd och buskar, den öppna dagvattenhanteringen och annan växtlighet som kan öka värdena i landskapsbilden.

Fasaden på utbyggnaden är tänkt att ansluta till utformningen av den befintliga byggnaden för att skapa en enhetlighet och kontinuitet. Det innebär i princip en byggnad med i huvudsak träfasad lika befintlig med partier av grönska respektive glaspartier i kombination med utskjutande lägre volymer med sedumtak. Lite mer detaljerat kan det beskrivas som en utformning som tar fasta på och utvecklar befintlig byggnads kvaliteter med uppdelning i flera mindre volymer och gröna inslag i form av växtlighet på fasad och planteringar i anslutning till byggnaden. På plankartan införs planbestämmelse **f_2** för att säkerställa att långfasaderna utformas med viss grönska som syftar till att ge utbyggnaden en mjukare anpassning i landskapet.

För att inte få en alltför dominerande bild av utbyggnaden är den högre volym som bildar höglager placerad indragen från fasaderna mot nordost (entrésidan) och sydväst (mot planerad bostadsbebyggelse).

Flygbild från öster med föreslagen utbyggnad till vänster där uppbyggnaden för höglagret är tillbakadraget ifrån respektive långsida. Centralt ligger busshållplatsen.

Exempel på utformning av Sportshopens befintliga byggnad och markplanering

Sportshopen byggnad sett ifrån busshållplatsen och den norra delen med entrén, uteplats och restaurangen

Modellbild av utbyggnaden sett från Tanumstrandsvägen, bildpunkt 1 på illustrationskartan.

Modellbild från parkeringen av den nya byggnaden, bildpunkt 2 på illustrationskartan. Gestaltningen tar stöd i Sportshopens utformning av idag med material, kulörer och volymbehandling. Den utbyggda anläggningen ska upplevas som en enhet.

Störningsskydd mot omgivande fastigheter

Detaljplanen för bostäder på Ertseröd 1:5 och 1:7 har nu vunnit laga kraft. En utbyggnad på Ertseröd 1:53 riskerar att skapa vissa störningar för de framtida bostäderna, såsom insyn, trafikbuller och ljussken från svängande fordon.

Vid det planerade varumottaget kommer ett skyddsplank av trä att uppföras som skydd mot ljussken och buller från transportfordon. Utmed det omlagda och breddade gränsdiket kommer ny vegetation med buskage och både större och mellanstora träd att planteras Delvis kommer utbyggnaden att döljas av befintlig uppvuxen skog i höjdområdet nordväst om utbyggnaden.

Modellbild från Tanumstrandsvägen, bildpunkt 3 på illustrationskartan, visar utbyggnaden mot sydväst och de planerade bostäderna inom Ertseröd 1:5. I förgrunden visas en befintlig träddunge.

Modellbild från en av de nya tomterna för bostäder inom Ertseröd 1:5, bildpunkt 4 på illustrationskartan, som visar utbyggnaden mot sydväst. Mellan bostadsgatan (den mörka ytan) och gränsdiket, strax framför den nyplanterade trädraden, kommer det att finnas en cirka 40 meter brett ängsområde.

Service och mötesplatser

Förutsättningar

I Sportshopens byggnad finns idag service i form av en restaurang /café/ kiosk i dess norra del. Tillsammans med möjligheter till lek och aktiviteter för barn, såsom bollhav, klätterställningar, rutschkanor, skateboardramper med mera bildar de en uppskattad mötesplats, inte bara för butikens kunder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar gällande den beskrivna service som idag finns. Med utbyggnaden finns förutsättningar att skapa ytterligare servicefunktioner, exempelvis inom turist- och besöksnäringen

Arkeologi och kulturmiljö

Förutsättningar

En arkeologisk utredning har genomförts av Bohusläns museum i maj 2016, *Rapport 2016:52* (Lst dnr: 431-18938-2015). Två, eventuellt tre, härdar påträffades i området. Då härdarna saknar kontext och inte bedöms vara samtida föreslås inga ytterligare åtgärder. Länsstyrelsen har inget att erinra mot att marken tas i anspråk. Rapporten bifogas planhandlingarna.

Planområdet berörs av en äldre stenmur som i stort överensstämmer traktgränsen mellan Tanums-Rörvik och Ertseröd. Muren existerar idag endast delvis längs gränsen men bedöms inte beröras av generellt biotopskydd. Inga kultur- eller bebyggelsevärden finns utpekade för planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Då inga ytterligare åtgärder behövs avseende arkeologiska lämningar kan planförslaget genomföras utan särskilda planbestämmelser för skydd eller varsamhet.

Förekomsten av stenmur i jordbrukslandskapet föranleder inte att ansökan för dispens från biotopskydd söks.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

I planprogrammet och programområdet ingick de omgivande vägarna, länsväg 163 och Tanumstrandsvägen, som förvaltas av vägsamfällighet. I planområdet ingår inte dessa vägområden förutom att den nya lokalgatan kommer att ansluta till Tanumstrandsvägen. Anledning är att det vid samråd med Trafikverket framgått att en cirkulationsplats inte längre är nödvändig för detaljplanens genomförande.

En analys av den befintliga och förändrade trafiksituationen i samband med planerade utbyggnadsområden för bostäder och Sportshopens handelsområde har gjorts av Sigma Civil AB i *Trafikutredning Rörviksområdet i Grebbestad, 2016-07-01*. Lämplig utveckling av kollektivtrafik och gång-och cykelvägar redovisas också. Idag råder en markant skillnad mellan trafikflödet under låg- respektive högsäsong. Förutsättningen för utredningen har varit att det inom utredningsområdet, som är beläget ca 2 km söder om Grebbestad, planeras för en utbyggnad av handel, kontor och lager på tillsammans ca 20 000 m², samt trafik för rekreation (turism) och minst 50 helårsbostadshus.

I utredningen ingick också att utreda lämpligt läge för en eventuell framtida cirkulationsplats och kunna avsätta tillräckligt markreservat för en sådan. Utredningen ingick i planprogrammet för *Utbyggnad av Sportshopen* och bifogas också till planhandlingarna då förutsättningar med trafikmängder och analyser fortfarande är aktuella, förutom ställningstagandet angående en cirkulationsplats på väg 163. Efter programsamrådet har betydelsen av en cirkulationsplats för Sportshopens utbyggnad reviderats och i samråd med Trafikverket anses den inte längre vara nödvändig för de beräknade framtida trafikmängderna.

Passerande fordon på väg 163 under högsäsong (juni-augusti) har vid mätningar 2015 uppgått till 6 100 fordon/dag i en punkt strax norr om korsningen med Tanumstrandsvägen. Trafikflödet på Tanumstrandsvägen är under högsäsong 2 000 fordon/dag. Lågsäsong och övrig tid på året är uppmätta trafikmängder ungefär 25–30% av högsäsongstrafiken.

I trafikutredningen beräknas Sportshopen generera 2 730 fordon/årsmedeldygn (ÅMD) under högsäsong. Efter full utbyggnad bedöms Sportshopen generera ytterligare ca 1 500 fordon/ÅMD. Detta trafiktal har reducerats i beräkningarna eftersom en utökad handelsyta erfarenhetsmässigt även har en kvarhållandeeffekt på kunderna, i ungefär lika grad som den genererar nya besök. Dessutom kommer merparten av utbyggnaden, enligt planbestämmelsen om utnyttjandegrad $\mathbf{e_1}$, att bestå av lagerutrymmen som inte genererar någon större mängd besökstrafik. Transporter till varumottaget sker på dagtid med upp till 8 stycken lastbilstransporter per dag. Fordonen av olika typ, såväl mindre budbilar som större lastbilar, dock sällan med släp, används för transporterna.

Planområdet nås idag från Sportshopens infart från väg 163 via busshållplatsen till den grusade parkeringsytan och bostadshuset Tunatorpet.

Trafikutredningen bedömer att de två korsningarna till väg 163, mot Tanumstrand och mot Sportshopen, har en tillräcklig kapacitet även efter full

utbyggnad av verksamhetsområdet inklusive övriga pågående detaljplaner för bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Utbyggd anläggning och nya parkeringar nås med ny lokalgata, på plankartan betecknat **LOKALGATA**, som ansluter vid den befintliga infarten från väg 163. Gatan asfalteras och utförs 6 meter bred med 5,5 meters körbredd. Gatan planeras för närvarande inte med gatubelysning, men kan förses med belysning genom att komplettera med armatur på stolpen för gcm-vägens belysning, se nedan under **Gång- och cykeltrafik**. Hållplatsläget för buss ansluts till den nya lokalgatan. Inom ytan för hållplats föreslås 2–3 parkeringsplatser för handikappfordon.

Planförslaget innehåller ytterligare en in- och utfart, till Sportshopens anläggning genom att också ansluta lokalgatan till Tanumstrandsvägen, i ett läge nära väg 163. Detta är inte nödvändigt utifrån trafikutredningens analys, men ger möjlighet att vid behov fördela trafikflödena. Framförallt är denna anslutning tänkt för fordon med varutransporter. Dessa bedöms av verksamhetsutövaren, Sportshopen, öka till cirka 15 angöringar dagligen efter att verksamheten har byggts ut. Vid annan verksamhet på platsen, kan flödena se annorlunda ut. Transporter till och från Sportshopen förväntas fortsatt ske huvudsakligen med mindre och medelstora fordon. Dock har utrymme för vändning och svängning även av långa fordon med släpvagn tagits i beaktande.

Att ha en separat anslutning för den tunga trafiken till varumottaget är en säkerhetsfråga. Risken för konflikter med övriga trafikanter, personbilar såväl som moped-, cykel- och gående inom planområdet, bedöms vara mindre vid separata anslutningar. Anslutningen från Tanumstrandsvägen blir också väg för Räddningstjänstens fordon för att nå insatsvägen på baksidan av utbyggnaden. Genomförandet med att ansluta lokalgatan mot Tanumstrandvägen bekostas av exploatören för Sportshopens utbyggnad. Lokalgatans anslutning mot Tanumstrandsvägen föreslås cirka 40 meter ifrån väg 163. Korsningen bedöms inte få problem med uppkomna bilköer då trafik kan fördelas på flera anslutningar och trafikmängden normalt sett inte är så stor på Tanumstrandsvägen.

Förordnanden enligt väglagen

Kring väg 163 gäller, utanför detaljplanelagt område, en byggnadsfri zon om 30 meter enligt väglagen. Byggrätt inom planområdet kommer inte att hamna inom byggnadsfri zon. Föreslaget läge med skyltanordning för Sportshopens verksamheter hamnar inom den byggnadsfria zonen.

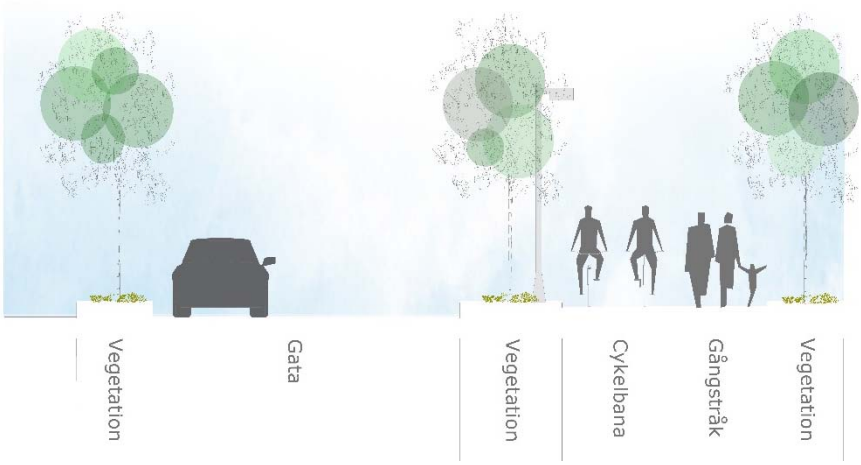


Illustration av ny lokalgata och gång- och cykelväg samt avskiljande ytor med trädplanteringar

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång- och cykelväg är idag anlagd från tätorten fram till Sportshopens butik, som ett led i kommunens strategi för utbyggt gång- och cykelnät i området. I *Trafikutredning Rörviksområdet, 2016-07-01*, föreslås en förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen via västra sidan av väg 163 för att sedan fortsätta utmed Tanumstrandsvägen och ansluta till planerade bebyggelseområden för bostäder, Tanumstrands Hotell och Konferens och tillbaka in mot Grebbestad. Den föreslagna förlängningen av gång- och cykelvägen föreslås i utredningen att inarbetas i kommande detaljplaner för de respektive delar som berörs.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen ställningstagande om lämpligaste läge för gång- och cykelstråkets förlängning är att den inom Ertseröd 1:53 bör anläggas på den norra sidan av Tanumstrandsvägen. Därefter sker en övergång till den södra sidan. Bytet av sida behandlas i detaljplanerna för de nya bostadsområdena utmed Tanumstrandsvägen.

Inom planområdet föreslås utbyggnaden av den kommunala gång- och cykelvägen följa lokalgatan. På så sätt kommer den att ligga utanför Trafikverkets vägrättsområde och vägplan behöver inte upprättas. Stråket föreslås tillåtas för gång-, cykel- och mopedtrafik, uppdelat med linjemarkering för gående respektive för cykel/moped. Kommunen är huvudman för gång- och cykelvägen inom detaljplanen. Den betecknas på plankartan med **GCMVÄG**.

För gcm-trafikens säkerhet utförs passager över lokalgatan med refuger och mellan gcm-väg och lokalgatan utförs ett avskiljande område, ca 1,5 meter brett, som markbehandlas med gräsyta alternativt med sten-eller plattsättning, samt trädplantering. Gång-, cykel- och mopedbanan utförs ca 4 meter bred och asfalteras, eventuellt kan zonen för gående utföras med plattbeläggning. Belysning för gcm-vägen bör finnas och placeras då på hög stolpe inom det avskiljande planteringsområdet, för att även kunna belysa lokalgatan.

För att säkerställa att gående kan röra sig avskilt från biltrafik, utförs en gångzon längs hela den föreslagna utbyggnadens sida mot parkeringsytorna. Gångzonen ansluter till den befintliga gångytan längs med befintlig byggnad.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Väg 163 trafikeras dagligen med buss av Västtrafik på sträckan Grebbestad - Fjällbacka. Hållplats finns i södra delen av Sportshopens fastighet, cirka 120 meter ifrån butiksentrén. Hållplatsen är utrustad med väntkur för bussresenärer. Ungefär 450 meter söder om Tanumstrandsvägens anslutning mot väg 163 finns även busshållplatsen ”Ertseröd”.

Planförslag och konsekvenser

Ingen förändring planeras avseende kollektivtrafiken, förutom att väntkuren föreslås att flyttas till södra sidan av hållplatsläget.

Parkering, varumottag

Förutsättningar

På Sportshopens område finns idag utrymmen för parkering mellan väg 163 och huvudbyggnaden med cirka 400 p-platser. Parkeringsbehovet för den befintliga verksamheten beräknades utifrån en parkeringsnorm på 40 p-platser/ 1 000 m^2 bruttoarea butiksyta och 20 p-platser/ 1 000 m^2 bruttoarea för övrig verksamhet, inklusive lager. Dessa tal sammanvägdes i detaljplanen för befintlig verksamhet till en gemensam p-norm på 30 p-platser/ 1 000 m^2 bruttoarea. Parkeringen täcker den nuvarande verksamhetens normala behov. För speciella evenemang som stundtals arrangeras i närområdet har en provisorisk grusad parkeringsyta anordnats på Ertseröd 1:53 med plats för cirka 450 bilar. Den används också som uppställning och parkering av husbilar och husvagnar under sommarsäsongen och nås från Sportshopens infart via busshållplatsen.

Sportshopens varumottag finns idag i befintlig byggnads södra del. Den asfalterade lastgården är avgränsad längs en längre sträcka med ett högt träplank. Transporter till varumottaget sker över busshållplatsens yta.

Planförslag och konsekvenser

Utbyggnaden av handelsverksamheten planeras enligt exploatören i första hand för att utöka och effektivisera lagerhanteringen. För den utbyggda delen planeras cirka 3 500 m^2 innehålla ytor för försäljning, 2 000 m^2 för kontor, personal- och teknikutrymmen och cirka 18 000 m^2 för lager, förråd och varumottag.

Efter genomförd utbyggnad planeras lagerytan i befintlig byggnad, cirka 3 500 m^2, att omvandlas till butiksyta. Därmed kommer befintlig byggnad att innehålla cirka 10 500 m^2 butiksyta och cirka 3 000 m^2 för övrig verksamhet (kontor, café/restaurang, personal- och teknikutrymmen med mera). Befintligt varumottag på 500 m^2 rivs och motsvarande yta omfattas av utbyggnaden.

Eftersom andelen lageryta utökas väsentligt i den utbyggda anläggningen föreslås en p-norm för lager-, förråd- och varumottag med 15 p-platser /1 000 m^2 bruttoarea. Detta är en p-norm som även kan tillgodose parkeringsbehovet för exempelvis sällanköpshandel.

För övrig verksamhetsyta och butiksytor föreslås en sammanvägd p-norm med 35 p-platser/1 000 m^2 bruttoarea. Totalt krävs då ett parkeringsbehov för hela handelsverksamheten med:

- Butik och övrig verksamhet; 19 000 m^2 á 35 p-platser/1 000 m^2 = 665 platser
- Lager och varumottag; 18 000 m^2 á 15 p-platser/1 000 m^2 = 270 platser

Ny parkeringsyta planeras söder om busshållplatsen med cirka 400 p-platser samt en parkeringsyta vid väg 163 med cirka 140 p-platser. Tillsammans med de befintliga cirka 400 p-platser utgör den totala kapaciteten cirka 940 p-platser. Ytterligare några platser för handikappfordon föreslås att anordnas i nära anslutning till den planerade entrén.

Den större parkeringen är tänkt att asfalteras och illustreras indelad i kvarter som var och en nås från lokalgatan eller med rundkörning via en utfartsgata längs med gångzonen. Parkeringskvarteren föreslås avgränsas i zoner med trädplanteringar i gräsyta eller med plattläggning som gångyta, där även belysning över parkeringsytan kan placeras. Inslag av vegetation innebär att den stora ytan som parkeringen utgör kan upplevas mindre och som en behagligare miljö som bättre smälter in i landskapet. På plankartan regleras ytan för parkering med planbestämmelserna **parkering** och vegetation med $\mathbf{n_3}$.

Den mindre parkeringsytan med cirka 140 p-platser kan utföras grusad för att minska de hårdgjorda markytorna. Den planeras som allmän platsmark och kan nyttjas som besöks- och infartsparkering då verksamheten stundtals inte nyttjar dess fulla kapacitet.

Varumottag med lastgård placeras i den södra delen av utbyggnaden och nås från lokalgatan via Tanumstrandsvägen. Inom varumottaget medges med kryssmarkerad mark att komplementbyggnader för verksamhetens drift och skötsel får uppföras. På plankartan regleras med planbestämmelse $\mathbf{e_1}$ största totala byggnadsarea för sådan bebyggelse.

Konsekvenser för handeln

Centrumhandeln i Grebbestad

Sportshopens verksamhet är idag integrerad i samhället och bedömningen är att handelsverksamheten kompletterar centrumhandeln som till stor del utgörs av detaljhandel och mindre butiker. En stor del av verksamhetens utbyggnad kommer att utgöras av eget lager som inte kommer att konkurrera med centrumhandeln.

Övriga handelsområden

Konkurrensen till övrig handel inom kommunen och regionalt är framförallt mot Tanums shoppingcenter samt i visst mån de köpcenter som finns i Torp och Nordby.

Tanum shoppingcenter är idag det största närliggande handelsområdet. Befintlig verksamhet och den etablering som tillkommer inom planområdet kommer sannolikt att ha en annan profil.

Handelsområdet har en lokalisering långt från Nordby och Torp. Handelsetableringen är och kommer även efter en utbyggnad vara liten i förhållande till dessa köpcentrum och bedöms inte medföra någon större konkurrens.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar

Stora områden av naturmark med promenadstråk finns i närheten av planområdet, såväl i skogsmiljö som i kustmiljö. Kommunen arbetar med att få fram en bra helhetslösning för gång- och cykelnätet inom denna del av tätorten, som ett led i att gynna det rörliga friluftslivet. Bland annat genom att bygga ut gång- och cykelstråket som förbinder tätorten med närliggande befintliga och kommande bostadsområden, handelsområdet och med Tanumstrands konferens- och hotellanläggning. En utbyggnad av gång- och cykelstråket kommer att ske inom planområdet.

Sportshopen har inom sin verksamhet utrymmen för barnlek och idrotts- och friluftsaktiviteter både inomhus och utomhus.

Planförslag och konsekvenser

Tillgänglighet till friytor för friluftslivet i närområdet, kommer att tillgodoses och förbättras med föreslaget stråk för gång-, cykel och mopedväg genom området.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Ingen betydande nivåskillnad finns mellan befintlig byggnad och omgivande mark. Entrénära markparkering och en busshållplats medför god tillgänglighet för olika trafikanter. En gång- och cykelväg från tätorten ansluter till området.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka tillgängligheten negativt. Utformningen av utbyggnad och markmiljön anpassas för att uppfylla tillgänglighetskrav för personer med funktionshinder. Föreslagen åtgärd att förlänga gång- och cykelstråket genom planområdet och vidare längs med Tanumstrandsvägen förbättrar tillgängligheten för det rörliga friluftslivet och kommunikationen inom och till tätorten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (spillvatten)

Förutsättningar

För Sportshopens utbyggnad har det utförts en VA- utredning. Utredningen är framtagen av Aqua Canale AB och ingick under samrådet i *VA- och dagvattenutredning, Sportshopen i Grebbestad, 2019-08-07.* Utredningen har uppdaterats med datum *2020-02-10*. Uppdaterad utredning tillsammans med ritningar biläggs planhandlingarna.

Kommunala överföringsledningar för dricksvatten och spillvatten finns parallellt med det större dike som korsar planområdet i öst-västlig riktning.

Befintlig verksamhet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet men är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet via avtal i en punkt strax väster om Sportshopens befintliga byggnad.

Planförslag och konsekvenser

Det kommunala vattenledningsnätet håller på att byggas ut. Kommunen håller även på att bygga ett nytt vattenverk och det medför att det finns kapacitet i

kommunens system för att kunna ansluta tillkommande bebyggelse enligt planförslaget, vilket framgår av utredningen.

Ny bebyggelse bör placeras minst 30 centimeter över den befintliga marknivån vid förbindelsepunkten, för att undvika att spillvatten måste pumpas. Kommunens avloppsreningsverk och spillvattennät bedöms ha tillräcklig kapacitet för den bebyggelse som planförslaget medger, och den befintliga servisledningen bedöms vara tillräckligt dimensionerad. Utredningen redogör för hur anläggningar för vatten- och spillvatten bör utföras.

Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet, och anslutning av den tillkommande bebyggelsen till det kommunala vatten- och spillvattennätet sker genom avtal med kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för den egna vatten- och spillvattenanläggningen fram till anvisad anslutningspunkt

De befintliga vatten- och spillvattenledningar som passerar planområdet föreslås att flyttas till grönområdet i söder där nytt dike för dagvatten ska anläggas. För att ledningarna ska återkopplas vid befintlig byggnad, dras de därefter norrut på kvartersmark, inom en 8–9 m bred ledningszon väster om utbyggnaden. Området är på plankartan betecknat med **u** och därmed tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Ny ledningsrätt ska fastslås i förrättning.

Kommunens tekniska förvaltning utreder även ett alternativt läge för överföringsledningarna längs med väg 163. Om detta alternativ väljs framför alternativet att förlägga ledningarna inom u-områden i kvartersmark, bedöms planförslaget inte hindra genomförandet, eftersom en omläggning av överföringsledningar längs med allmänna vägen bör kunna placeras inom allmän platsmark längs med väg 163. Det har ännu inte fattats något beslut gällande vilket alternativ kommunen kommer att gå vidare med.

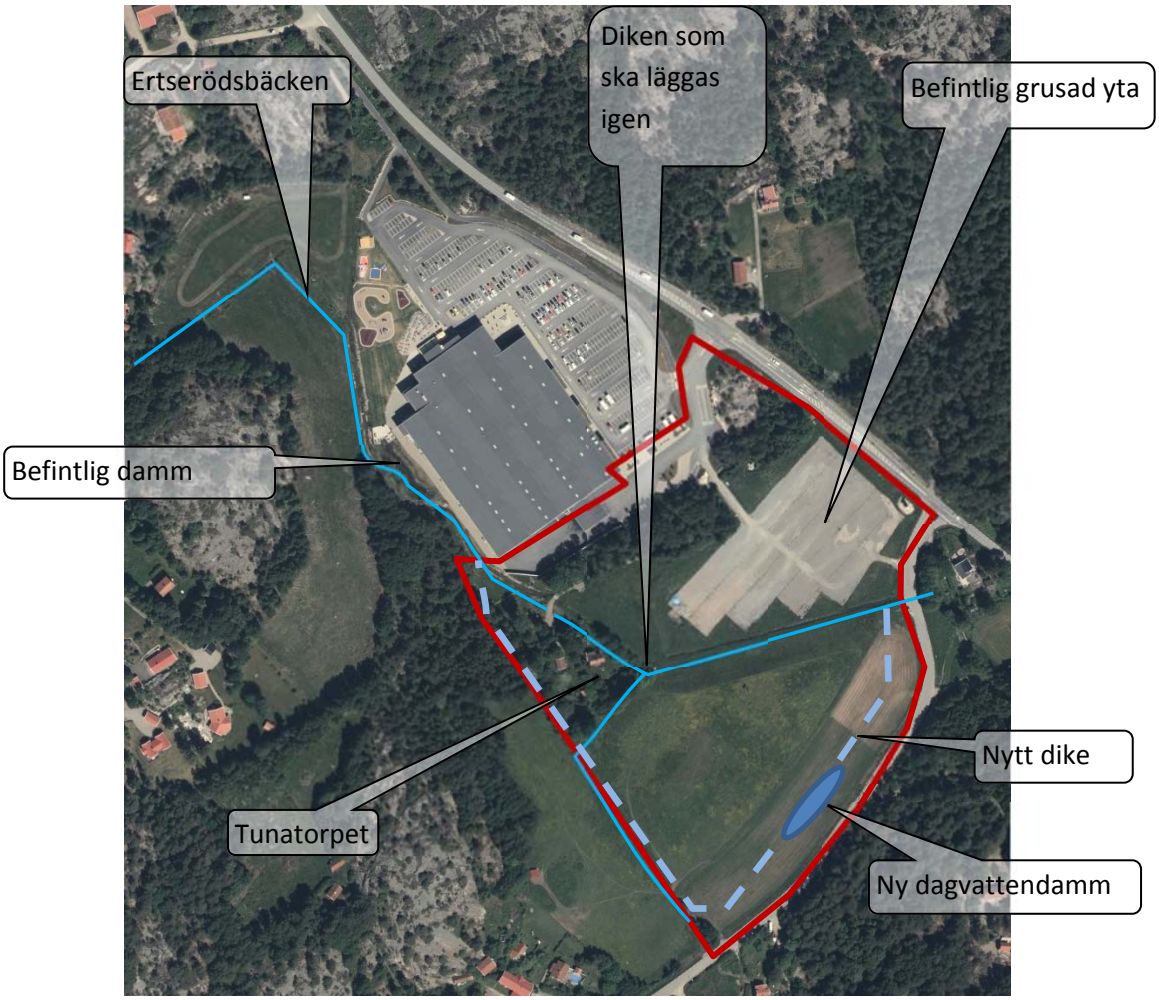
Dagvatten

Förutsättningar

För Sportshopens utbyggnad har det utförts en dagvattenutredning. Utredningen är framtagen av Aqua Canale AB och ingick under samrådet i *VA- och dagvattenutredning, Sportshopen i Grebbestad, 2019-08-07*. Utredningen har uppdaterats med datum *2020-02-10*. Till utredningen finns ett *Kompletterande PM 1, 2020-02-10,* där föroreningsberäkningar för dagvattnet har utförts av ÅF Infrastructure AB. Uppdaterad utredning med ritningar och PM 1 biläggs planhandlingarna.

För befintlig byggnad, norr om planområdet, leds dagvatten från takytor via ledning till en dagvattendamm strax väster om byggnaden. Ytvatten från befintliga parkeringsytor går via oljeavskiljare till samma dagvattendamm. Från dammen styrs flödet till Ertserödsbäcken som börjar i höjd med dammen.

Marken avvattnas genom infiltration och genom de diken som korsar planområdet, se karta nedan. Dikena måste läggas igen inför utbyggnaden av Sportshopen. Dagvattenflöde som omhändertas inom planområdet, ca 6,8 ha, beräknas till ca 180 liter/sek. Nederbördsområdet uppströms Sportshopen är ca 35 ha och har uppskattat maxflöde på ca 600 liter/sek.



Bilden visar befintliga diken inom och nedströms planområdet samt läge för nytt dike och dagvattendamm/våtmark.

Enligt en utförd naturinventering, riktad mot förekomst av groddjur, innehåller delar av dikena habitat för groddjur. Hänsyn ska tas till djurlivet vid åtgärder som görs vid flyttning av dikena. Områdets diken berörs av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. För vidare information hänvisas till *Riktad naturinventering* och *PM för biotopskydd och kompensationsåtgärder*.

För dagvattenhanteringen krävs ”Lokalt omhändertagande av dagvatten” (LOD) enligt kommunens riktlinjer. Planområdet kommer inte att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Planförslag och konsekvenser

Dagvattenhanteringen bygger på att ytvatten från parkeringsytor, hustak och andra hårdgjorda ytor avleds till ett makadammagasin för rening och fördröjning under varumottagets lastgård. Dagvattenbrunnar på parkeringar ska ha oljeavskiljande funktion. Från makadammagasinet släpps dagvattnet till en ny damm och våtmarksområde placerat vid ett nytt avledningsdike som ersätter de igenlagda dikena.

Ersättning för de befintliga diken som korsar planområdet ska ske som ett öppet dike med bottenbredden 2,0 m och maximala släntlutningar på 1:2 till 1:3 (geotekniskt medges släntlutning 1:2). Längden på det nya diket inklusive våtmarksområdet/dammen blir drygt 500 m. Höjdskillnaden på dikesbotten mellan start- och slutpunkt är endast 20 cm. Lutning blir då ca 4 cm/100 m,

vilket kommer att ge ett stilla flöde som möjliggör en högre grad av infiltration. Lämpligt läge för diket har bedömts vara inom föreslagna grönytor söder om utbyggnaden och varumottaget. Diket leds därefter norrut längs den västra fastighetsgränsen. Diket kommer därmed att samverka i hanteringen av dagvattnet från Ertseröd 1:5. Slutligen ansluts diket till ursprungligt dike sydväst om Sportshopens befintliga byggnad.

Dimensionering av dagvattnet är i utredningen beräknad på ett 10-årsregn. Det innebär för föreslagen utbyggnaden på Ertseröd 1:53 ett beräknat flöde på ca 900 liter/sek och att en vattenvolym på ca 540 m^3 ska omhändertas. Fördröjning och infiltration i makadammagasin med 40% vattenvolym per m^3 makadam medför ett ca 1350 m^3 stort makadammagasin. Den anlagda fördröjningsdammens area planeras bli ca 550 m^2 med en vattenvolym på 300–400 m^3.

Det är viktigt att minimera täta ytor som plattbeläggning och asfaltsytor eftersom marken till viss del behöver infiltreras för att inte sänka grundvattennivån. Körbar del för insatsvägen väster om utbyggnaden bör utföras med en infiltrationsmöjlig yta. Delar av det större parkeringsområdet ska innehålla markytor för trädplanteringar. Närmast ny byggnad ska också ytor för plantering och fasadvegetation utföras. Parkeringen i öster kan utföras som en grusad yta och därmed öka möjlig infiltration.

Ett hundraårsregn (skyfallsscenario) har en intensitet som är två gånger kraftigare än ett 10-årsregn, vilket ger ett dubbelt flöde och vattenvolym. Ett hundraårsregn bedöms inte medföra olägenhet eftersom dagvatten-fördröjningen är beräknad på ett 10-årsregn som avleds i ett nytt brett dike med liten lutning. Större mängder dagvatten blir kvarstannande och långsamt avdunsta och infiltreras. Planerad golvnivå i ny byggnad kommer att ligga drygt 2 meter över högsta högvattenyta i avledningsdiken och dammar.

Dagvattnets utsläppspunkt i havet har höga naturvärden och ingår i Natura 2000-område. Fisk har påträffats i Ertserödsbäcken upptill 400 m från havet. Det medför att dagvattnet från planområdet skall ha tillräcklig reningsgrad och normalt fungera som idag avseende flöde och mängd.

För beräkning av föroreningsmängder, före och efter planförslagets genom-förande, har det tagits ytterligare dagvattenprover, totalt fyra stycken. För beräkningarna har modellverktyget StormTac Web använts. Beräknings-resultatet och värdena från dagvattenprover har jämförts med Göteborgs stads riktvärden på rening av dagvatten.

Under samrådet medräknades inte den planerade dammen/våtmarken som reningsanläggning. När denna nu är medräknad i PM 1 kan det enligt beräkningar förväntas att dagvattenanläggningen, med filterbrunnar, makadam-magasin, fördröjningsdamm och nya diken i serie, renar så att samtliga undersökta föroreningar underskrider riktvärdena för halt (ug/l) och total mängd (kg/år) och bedöms då inte påverka Grebbestads inre vatten negativt.

Inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för dagvattenanläggningens ledningar, brunnar och makadammagasin. Flera omgivande fastigheter bedöms ha behov av att nyttja planområdets diken och fördröjningsdamm. Anläggningarna föreslås därmed att ingå i en gemensamhetsanläggning, som vanligen förvaltas av en samfällighetsförening.

För beräkningar och vidare beskrivning hänvisas till utredningen, ritningar och PM 1 för beräkning av föroreningar.

Värme och energi

Förutsättningar

Sportshopen har i sin befintliga anläggning uppvärmning med bergvärme via värmepump.

Planförslag och konsekvenser

Uppvärmning av utbyggnaden ska fortsatt ske med bergvärme. Verksamheten överväger även att installera solpaneler för uppvärmning, som ett komplement.

Erforderliga behov av centraler för fördelning av ledningar med mera uppförs inom byggnaden eller på varumottagets lastgård.

El, tele och fiber

Förutsättningar

Ledningar för el, tele och fiber finns inom Sportshopen område och förutsätts att dras vidare till och inom utbyggd anläggning. Detta sker i samråd med berörda nät- och ledningsägare.

Planförslag och konsekvenser

Planbestämmelse **E** för tekniska anläggningar, som t ex transformatorstation, kopplingsskåp etc har utformats så att de kan placeras inom hela handels-områdets kvartersmark efter samråd mellan ledningsägare och fastighetsägaren.

Avfallshantering

Förutsättningar

Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Allt pappersemballage hanteras idag av verksamhetsutövaren och transporteras till kommunens deponeringsanläggning.

Planförslag och konsekvenser

Utrymmen för avfallshantering och containers för uppsamling av emballage och liknande avses att hanteras inom byggnadens varumottag efter genomförd utbyggnad.

Soprum för hushållsavfall från restaurang inom befintlig byggnad kommer att kvarstå på samma plats som idag. Marken ska där iordningställas så att möjlighet till vändning för transportfordon kan göras som motsvarar utförarens anvisningar.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller och verksamhetsstörningar

Förutsättningar

En trafikbullerutredning har gjorts i samband med trafikutredningen och ingår som PM till denna. Bullerutredningen är gjord av ÅF Infrastructure AB i maj 2016 och är utförd med hänsyn till befintliga och planerade bostäder med anledning av bland annat Sportshopens planerade utbyggnad.

För utredningen gäller riktvärden enligt Riksdagens förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

- Högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde vid fasad)

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde vid fasad) för bostad om högst 35 m^2
- Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats
- Högst 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats

Eventuell bullerpåverkan på omgivande bostadsbebyggelse med anledning av Sportshopens utbyggnad bedöms endast kunna bli maximala ljudnivåer. Då gäller enligt förordningen att om riktvärdet för maximal ljudnivå överskrids så bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06-22. Utredningen bedömer dock att varken ekvivalenta eller maximala bullernivåer kommer att överskridas för varken befintliga eller planerade bostäder söder och väster om utbyggnaden till följd av Sportshopens utbyggnad. Trafikbullerutredningen ingår som PM till trafikutredningen som båda biläggs planhandlingarna.

Planförslag och konsekvenser

Ökade trafikrörelser i samband med utbyggnaden kan innebära viss störning för omgivande bostadsbebyggelse, främst under byggskedet.

Tillkommande trafik efter utbyggnad kommer inom planområdet att ske huvudsakligen på den sida av byggnaden som vetter mot väg 163. För befintliga och nya bostäder i området sydväst om utbyggnaden bedöms den nya byggnadskroppen kunna skärma av såväl befintligt som tillkommande trafikbuller. Den ökade frekvens av tung trafik till Sportshopens varumottag, ca 15 transporter per dag bedöms inte inträffa med fler än 5 transporter per timme.

Nytt varumottag för Sportshopen planeras i den sydvästra delen av planområdet och mot Tanumstrandsvägen. Störningar p g a tung trafik kan då i viss mån uppkomma för befintlig och planerad bostadsbebyggelse. Planbestämmelse för skydd mot störningar har på plankartan betecknats med **plank** med innebörden att ett tätt skyddsplank ska uppföras till en minsta höjd av 3, 0 m över marknivå. Detta skydd kommer också att skydda omgivningen mot störning av ljuskäglor från svängande fordon.

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Räddningstjänstens totala insatstid bedöms under vinterhalvåret samt vår och höst uppgå till ca 20 min, medan det under sommarhalvåret är svårt att nå planområdet inom denna tid. Släckvatten transporteras i första hand med egen tankbil (ca 10 m^3). Vid eventuellt behov av ytterligare släckvatten rekvireras tillskott från närliggande brandkårer.

Eftersom insatstiden för brandkåren är osäker under sommarhalvåret och till stor del beroende av rådande trafikförhållanden, i framför allt Grebbestad, samt att behovet av släckvatten bedöms vara av sådan storlek att det inte kommer att täckas av den normala vattentillgången har den befintliga dagvattendammen utformats som en kombinerad dagvatten- och branddamm. Som reservoar för brandsläckning har dammen utformats för en beräknad permanent volym om ca 500 m^3. Ett fast intag har ordnats vid befintlig anläggning för anslutning av Räddningstjänstens utrustning samt angöringsmöjlighet och serviceväg för Räddningstjänstens fordon.

Planförslaget och dess konsekvenser

Verksamhetens serviceväg och det fasta intaget försvinner med en utbyggnad enligt planförslaget. Åtkomst till den befintliga byggnaden och branddammen säkerställs inom kvartersmark med ny insatsväg som nås från den nya anslutningen för lokalgatan vid Tanumstrandsvägen och över varumottaget. Området vid den ursprungliga angöringen för servicevägen är relativt oförändrat i planen och det bedöms möjligt att nå både byggnaden och dammen från utbyggnadsområdet. Anslutning av Räddningstjänstens utrustning från befintlig anläggning kan skapas inom den nya anläggningen. Ny insatsväg ska dimensioneras för Räddningstjänstens fordon.

Erforderlig brandsektionering och utrymningsvägar för nybyggnaden bevakas i bygglovskedet.

Mark- och luftföroreningar

Förutsättningar

Inom planområdet har inte bedrivits någon verksamhet som ger skäl att misstänka att det finns någon typ av markföroreningar. Parkering av bilar, husbilar och husvagnar har förekommit under de senaste 3–5 åren på en större grusad yta i östra delen av planområdet, mot väg 163. Eventuella föroreningar till följd av bilparkeringen har inte undersökts.

Beskrivning om markradon finns under kapitel Geoteknik/radon.

Planområdet ligger i nära anslutning till väg 163. Enligt tidigare beräkningar, utförda vid gällande detaljplan för Sportshopen, 2009/2010, är avgashalterna i anslutning till planområdet låga och underskrider rekommenderade gränsvärden. Den goda luftomsättningen och de relativt små trafikmängderna i området bidrar till detta. Vid utökad verksamhet, utökade parkerings-möjligheter och ökad trafik, bedöms avgashalterna lokalt öka något, men miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med genomförandet av planförslaget. Mätningar av kväveoxid har under flera år utförts i Grebbestads gaturum av *Luft i väst* och de visar på sjunkande värden av kväveoxid.

Planförslag och konsekvenser

Mark med befintlig grusyta saneras från eventuella föroreningar eller borttages vid markarbeten för nya parkeringsytor. Inga åtgärder föreslås i övrigt avseende mark- och luftföroreningar.

Transport av farligt gods, skyddsavstånd

Förutsättningar

Väg 163 är varken primär eller sekundär väg för farligt gods. Risken för olyckor med farligt gods anses därför vara liten.

Planförslag och konsekvenser

Sportshopens verksamhet beräknas inte medföra transporter av farligt gods, och det finns ingen verksamhet i den nära omgivningen som kräver transporter av farligt gods.

Planförslaget kommer inte i konflikt med rekommenderade skyddsavstånd till byggnad för verksamheter.

Klimatförändringar

Förutsättningar

Marknivån inom området varierar mellan ca +11 och +15 meter över havet varför ingen påtaglig risk för översvämning från havet föreligger.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget omfattar stora hårdgjorda ytor där hänsyn tagits vid dimensionering av dagvattenlösningar. Ett hundraårsregn bedöms inte medföra olägenhet eftersom dagvattenfördröjningen är beräknad på ett 10-årsregn som avleds i ett nytt brett dike med liten lutning. Större mängder dagvatten blir kvarstannande och långsam avdunstning och infiltrering sker av stora regnmängder.

Planerad nivå på ”färdigt golv” kommer att ligga drygt 2 meter över högsta högvattenyta i avledningsdiken och dammar och några återställningskostnader för byggnader behöver inte befaras.

Geoteknik

Förutsättningar

En översiktlig markundersökning har utförts i tidigt skede med syfte att utgöra geotekniskt underlag i program- och planskedet, inför en framtida utbyggnad av Sportshopen. Undersökningen genomfördes på större delen av den öppna marken på fastigheten Ertseröd 1:53, under juni 2013 av Tellstedt Geoteknik. Undersökningen redovisas i *MUR-Geoteknik 2013-06-25* och förutsättningarna sammanfattas i *PM-Geoteknik 2013-06-25*. Utredningen har använts som geotekniskt underlag för den grusade ställplats- och parkeringyta som finns där idag. Undersökningen inklusive bilagor biläggs planhandlingarna.

Området beskrivs i utredningen som flack åkermark vilken omringas av berg i dagen. Marknivån inom området varierar mellan +11,1 och +13,6 och sluttar generellt från nordost mot sydväst. Vidare konstateras att:

- Jorden ska betraktas som normalkonsoliderad tills vidare undersökningar utförts. Normalkonsolidering innebär att varje lastökning ger upphov till sättningar.
- De grunda jorddjupen, vilka varierar mellan 0 och 5 meters djup, hittades i områdets nordöstra till mellersta del samt i ett stråk från nordost mot sydväst. Jorddjupet ser generellt ut att öka mot sydost. Jordlagerföljden inom området utgörs i stort av lera, vilken underlagras av gyttja och sand.
- I samband med den geotekniska undersökningen uppmättes en övre grundvattenyta ca 0,5–0,8 meter under markytan i skruvprovtagnings-punkterna.

Efter programskedet och inför plansamrådet har en geoteknisk undersökning gjorts av PE/Tellstedt i Göteborg AB, *Inför detaljplan, Sportshopen, 2017-10-27*, med framtaget PM-geoteknik och MUR-geoteknik.

Ytterligare geoteknisk undersökning har gjorts i juni 2019 för kontroll av släntstabiliteten med anledning av den föreslagna dagvattendammens och det nya dikets närhet till Tanumstrandsvägen, gcm-vägen, lokalgatan och varumottagets lastgård. Resultaten från undersökningen i juni 2019 och från de tidigare två undersökningarna har inför plansamrådet sammanställts i

Projekterings-PM/geoteknik, PE/Teknik & Arkitektur AB, 2019-09-30. Den marktekniska undersökningsrapporten, MUR-geoteknik från 2017-10-27, gäller för de båda senare undersökningarna.

Inför granskningsskedet har en kompletterande geoteknisk undersökning gjorts efter inkomna synpunkter under samrådet. Undersökningen avser främst Tanumstrandsvägens markförhållanden och bedömning av dess stabilitet. Resultatet visas i *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, 2020-07-03,* tillsammans med ritningar och bilagor. Sammanställning och resultat av undersökningen har införts i *Projekterings-PM/geoteknik, 2019-09-30, med revidering, 2020-09-23.*

Utifrån den kompletterande undersökningen framgår att det finns friktionsjord mellan Tanumstrandsvägen och berget sydost därom, vilket gör att inga glidytor bedöms kunna slå upp sydost om vägen.

Utredningen är som helhet ett projekteringsunderlag och behandlar endast rekommendationer och synpunkter för projekteringsskedet. Sammanställt reviderat PM-geoteknik inklusive bilagor och MUR-geoteknik biläggs planhandlingarna.

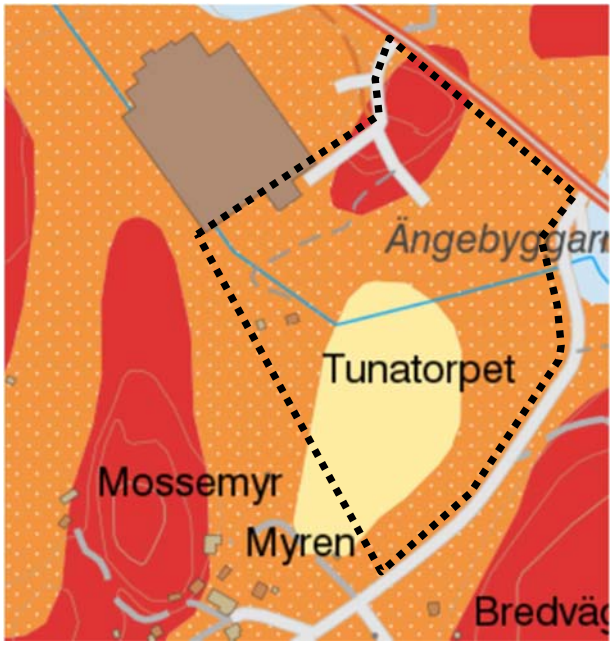
Ur Projekterings-PM/geoteknik anges:

<u>Befintliga förhållanden för topografi och ytbeskaffenhet</u>

Undersökningsområdet utgörs i de sydvästra och sydöstra delarna av betes/åkermark samt av en grusad parkeringsyta centralt och i öster. Berget går i dagen (eller jorddjupet är mycket litet) i områdets nordöstra och norra delar (kring borrpunkt 1 och borrpunkt 110–111 enligt ritning G-1 till G-4). Marknivån inom området varierar mellan ca +11 och +16 och sluttar generellt från nordöst till sydväst och sydöst.

<u>Geotekniska förhållanden</u>

- Jorddjupet inom undersökningsområdet varierar från berg i dagen till ca 17,5 meters djup.
- Ytlagret har en något varierande sammansättning men utgörs till största delen av jungfruliga jordarter, vilka främst består av sandig mulljord, men även lera förekommer i ytlagret. Fyllnadsmaterial påträffats inom den grusade parkeringsytan och utgörs av grus och sand med sten.
- Sand (friktionsjord) är den dominerande jordarten inom undersöknings-området. Sanden innehåller oftast silt och/eller lera och grus, med ställvis förekomst av skal. Sanden mellanlagras och underlagras av lera, gyttja och grus i ett flertal av undersökningspunkterna.
- Lera (kohesionsjord) påträffas främst i områdets mellersta del, men förekommer även under sanden i den södra delen av området. Leran innehåller sand, men ställvis förekommer sand, silt och gyttja.
- Stopp mot block eller berg har erhållits ca 0,0–17,5 m under markytan och mot morän ca 0,5–17,5 m under markytan.
- Leran bedöms vara låg - högsensitiv med värden varierande mellan ca 3 och 250. Inom den sydvästra delen av området bedöms kvicklera ha bildats.



Översiktsbild av undersökningsområdets ytliga jordarter. Jordartskartan från SGU visar sand (orange), lera (ljusgult) och berg (rött).

Stabilitets- och sättningsförhållanden

Stabilitetsförhållandena är gynnsamma i planområdet då marken är plan med endast små lutningar. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd. Enligt SGU:s karta över jordskred finns inga skred rapporterade inom området.

Inga problem med sättningar föreligger för befintliga förhållanden.

Hydrogeologiska förhållanden

Fri vattenyta i den övre akviferen har uppmätts i skruvprovtagningshål. Vid undersökningstillfället i september 2017 var den övre grundvattenytan belägen ca 0,3 m u my i punkt 5. Tidigare undersökningar visar att den övre grundvattenytan varierar mellan ca 0,5–0,9 m inom området (beroende på jordarter och årstiden). Portrycket har antagits hydrostatiskt mot djupet med en övre grundvattenyta vid nivå +10 i nordvästra delen av området och ca +12 i sydöstra delen

Grundvattensänkning får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts.

Radon

Inga platsspecifika mätningar i jordluft är utförda i detta skede. Baserat på SGU:s karta avseende gammastrålning för området, ska den naturliga jorden preliminärt betecknas som högriskområde. För att klarlägga radonhalten i den naturliga jorden rekommenderas att gammastrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation.

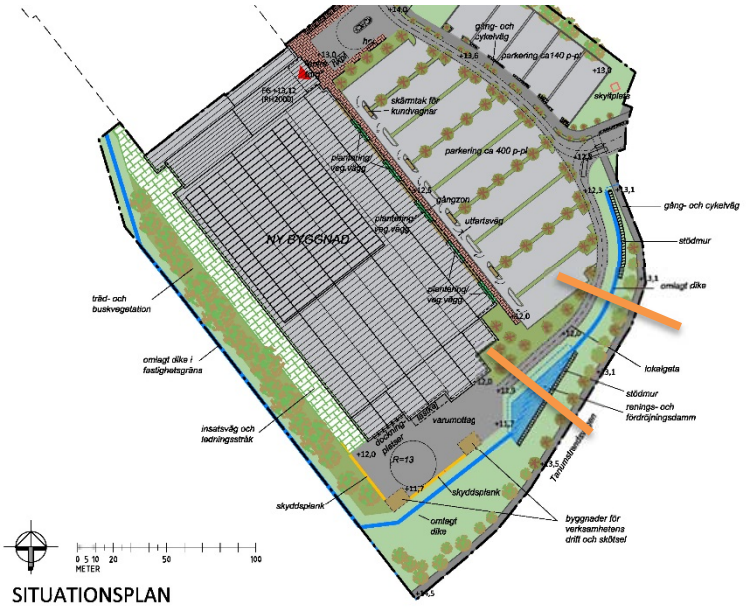
Planförslag och konsekvenser

Släntstabilitet

Stabilitetsförhållandena inom det aktuella området är tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG:s tillämpningsdokument Rapport 6:2008. Laster från blivande konstruktion samt lovpliktiga

uppfyllnader anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering.

I området för planerad dagvattendamm och flyttat dike har de rådande stabilitetsförhållandena analyserats i två beräkningssektioner enligt bild nedan. För dimensioneringsförutsättningar och beräkningar hänvisas till Projekterings-PM, 2019-09-30, rev A 2020-07-03.



Översiktsbild med lägen för beräkningssektionerna (gula linjer).

Vid planerad utformning enligt plankarta är stabiliteten ej tillfredsställande i sektionerna genom dagvattendammen mot GCM-vägen och mot lokalgatan, samt genom dikena mot GCM-vägen respektive mot varumottagets lastgård. För att uppnå tillräcklig stabilitet behöver åtgärder enligt nedan vidtagas.

<u>En geometri som uppnår tillräcklig stabilitet **mellan damm och GCM-väg**</u>

- GCM-vägen anläggs med marknivån +13,5 eller lägre längs dammen.
- Avståndet mellan GCM-väg och dammen ska vara minst 14,9 m.
- Marknivån mellan damm och GCM-väg ska vara +12,4.
- En stödmur (gabion) placeras mot dammsidan som vetter mot GCM-vägen.

<u>En geometri som uppnår tillräcklig stabilitet **mellan damm och gata**</u>

- Nivåskillnaden mellan dammbotten och vägen får vara högst 1,8 m.
- Avståndet från dammbotten och vägen ska vara minst 6,8 m.
- Lättklinker med en mäktighet av 0,6 meter utlägges under vägen på sträckan längs dammen.

En geometri som uppnår tillräcklig stabilitet **mellan dike och GCM-väg**

- Nivåskillnaden mellan dikesbotten och GCM-väg är högst 3,0 m.
- Marknivån mellan GCM-vägen och diket är högst +13,1,
- Avståndet mellan GCM-vägen och dikesbotten är minst 11,0 m, alternativt att en stödmur (gabion) placeras utmed diket.
- Släntlutningen på diket får inte vara brantare än 1:2.
- Erosionsskydd ska utläggas i diket för att förhindra att läget eller djupet på diket ändras.

En geometri som uppnår tillräcklig stabilitet **mellan dike och gata/varumottag**

- Nivåskillnaden mellan dikesbotten och varumottag får vara högst 1,8 m.
- Avståndet från belastad yta till dikesbotten ska vara minst 4,7 m.
- Släntlutningen på diket får inte vara brantare än 1:2.
- Erosionsskydd ska utläggas i diket för att förhindra att läget eller djupet på diket ändras.

På plankartan har införts planbestämmelse för **dike**, **våtmark**, **stödmur** och **fyllning** samt **föreskriven marknivå över nollplan**. Bestämmelserna innehåller åtgärder för att säkerställa stabiliteten.

Grundläggning

Innan grundläggningsarbeten för byggnad påbörjas, ska all mulljord, gammalt fyllnadsmaterial och annat material som är otjänligt för grundläggningen, schaktas bort. Marken fylls därefter upp med grundläggningsmaterial som packas till erforderlig grundläggningsnivå.

Ny utbyggnad rekommenderas att grundläggas med plintar alternativt pålar. Bottenplattan skall utföras fribärande. Pålarna förs ned till fast botten eller berg och slås till godkänt stopp i friktionsmaterialet (morän) eller till berg. För kontroll att erforderlig bärförmåga uppnåtts kan pålarna stötvågsmätas. Provpålning rekommenderas eftersom ingen säker bergnivå är bestämd.

Ledningar till byggnader grundlagda på pålar bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

För grundläggning av lokalgata och GCM-väg avschaktas ca 0,3–0,4 m mulljord, vegetation eller annat material. Ojämnheter utjämnas och terrassen packas. Ny överbyggnad läggs ut på ett materialskiljande lager av geotextil. Överbyggnaden dimensioneras med förutsättning; terrass av materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Sättningar vid fyllning för parkering och väg

Ur sättningssynpunkt kan utfyllnad utföras baserat på hur mycket sättning som kan tillåtas för den stora parkeringsytan. Om större sättningar accepteras kan högre/större uppfyllnad utföras. Hänsyn bör dock tas till släntlutningar för det aktuella fyllnadsmaterialet.

Översiktliga sättningsberäkningar har utförts för hand för att få en grov sättningsbedömning över området vid utfyllning.

För 1 m utfyllning bedöms sättningarna bli ca 4 cm.

För 1,5 m utfyllning bedöms sättningarna bli ca 8,5 cm.

För 2 m utfyllning bedöms sättningarna bli ca 13 cm.

Om sättningar av mindre storlek endast accepteras, men fyllning av högre/större storlek behövs, så kan uppfyllnader lastkompenseras med lättfyllning.

Då ett tunnare gyttjelager påträffats i området för den stora parkeringsytan, kan det var lämpligt att låta ytan vara grusad så länge som möjligt så eventuella sättningar hinner bildas innan asfaltering.

Radon

Planområdet ligger i direkt närhet till högradonmark. Därför bör Sportshopens utbyggnad grundläggas radonsäkrad. Då det mer exakta byggnadsläget är fastställt kan dock radonmätning ske inom grundläggningsområdet för att klargöra om man istället kan grundlägga med radonskyddad konstruktion.

Vibrationer

Inför markarbeten ska riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten upprättas. Den ska omfatta geologiska förhållanden samt närliggande fastigheters byggnadsmaterial och grundläggningsmetod. Riskanalysen ska även behandla riktvärden för vibrationer med hänseende till olika arbetsmetoder såsom schaktning, packning, pålning och sprängning För mer information se *PM/geoteknik*.

Berg och block

Inom detaljplaneområdet bedöms det inte föreligga risk för stenras eller blocknedfall.

Omgivningspåverkan

Grundvattensänkning får inte ske utan att omgivningspåverkan utretts.

På plankartan har, under **Upplysningar**, införts om grundläggning av byggnad, marksättningar, flexibel koppling av ledningar till byggnad samt om radonskyddad byggnad.

GENOMFÖRANDE

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

På plankartan anges under administrativa bestämmelser att dagvatten-hanteringen med nya diken och våtmark inom allmän platsmark ska vara utförda innan bygglov för ändrad markanvändning kan beviljas. Detta innebär att befintliga dagvattendiken läggs igen och nya diken som ersätter de igenlagda samt damm för rening och fördröjning ska utföras inom planområdets naturmark. Övriga delar av dagvattenhanteringen såsom ledningar, brunnar och makadammagasin bedöms kunna utföras vid exploateringen eftersom området dessförinnan inte kommer att belastas med föroreningar eller ökade flöden.

Flyttning av överföringsledningar för vatten och spillvatten kommer att regleras i exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Den gällande detaljplanen för den befintliga verksamheten, Sportshopen, har enskilt huvudmannaskap och fastighetsägaren, tillika verksamhetsutövaren, förvaltar allmänna platser, som lokalgata och naturmark. Den befintliga gång- och cykelvägen har enskilt huvudmannaskap, men det har bildats en officialrättighet till förmån för en kommunal fastighet, och kommunen har som ägare av fastigheten Tanums-Rörvik 1:141 rätt att använda och underhålla befintlig gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget föreslås enskilt huvudmannaskap för allmänna platser förutom vad gäller gång- och cykelvägen som föreslås få kommunalt huvudmannaskap. I nyligen antagna detaljplaner i närområdet har delsträckor av en planerad gång- och cykelväg planlagts med kommunalt huvudmannaskap, för att det ska vara möjligt att få till en sammanhängande gång- och cykelväg med en kommunal förvaltning i området. Det enskilda huvudmannaskapet vad gäller övriga allmänna platser motiveras med att den angränsande detaljplanen för handelsverksamhet har enskilt huvudmannaskap, och för att få till en enhetlig förvaltning krävs enskilt huvudmannaskap. I Rörviksområdet har befintliga detaljplaner av tradition enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning av planområdets anläggningar med ansvar för genomförande respektive drift- och skötsel föreslås ske enligt nedanstående tabell.

Allmän plats		
Anläggning	Genomförandeansvar	Drift- och skötselansvar
LOKALGATA	Exploatör	Fastighetsägare
GCMVÄG	Tanums kommun	Tanums kommun
NATUR	Exploatör	Fastighetsägare
P-PLATS	Exploatör	Fastighetsägare
Hållplats	Västtrafik	Västtrafik
Dike, damm/våtmark	Exploatör	Fastighetsägare/samfällighet.
Skylt	Exploatör	Fastighetsägare
Ledningar för vatten och spillvatten	Exploatör genom avtal	Fastighetsägare genom avtal
Flyttade kommunala ledningar för vatten och spillvatten	Tanums kommun	Tanums kommun
Ledningsnät för dagvatten	Exploatör	Fastighetsägare
El, tele och fiber	Ledningsägare	Ledningsägare
Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvar	Drift- och skötselansvar
Detaljhandel, lager	Exploatör	Fastighetsägare
Varumottag	Exploatör	Fastighetsägare
Parkering	Exploatör	Fastighetsägare
Ledningsnätt för vatten och spillvatten	Exploatör genom avtal.	Fastighetsägare genom avtal
Ledningsnät för dagvatten	Exploatör	Fastighetsägare
Uppvärmning	Exploatör	Fastighetsägare

Tekniska anläggningar och ledningsnät	Ledningsägare	Ledningsägare
Flyttade kommunala ledningar för vatten och spillvatten inom u-område	Tanums kommun	Tanums kommun
Ledningar för el, tele och fiber inom u-omr.	Ledningsägare	Ledningsägare

Allmän plats

Tanums kommun har som huvudman för gång-, cykel- och mopedvägen, ansvar för genomförande och drift/underhåll. För kollektivtrafiken ansvarar Västtrafik för både genomförande och drift/underhåll. Vatten- och spillvatten kommer inte att ingå i det kommunala verksamhetsområdet utan ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet via avtal.

För diken och fördröjningsdamm, inom planområdet, som ska ingå i dagvattenhanteringen kommer det att bildas en gemensamhetsanläggning, då avrinningen till dikena är av intresse för flera omkringliggande fastigheter. Drift- och skötselansvaret kommer då att åligga de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och den samfällighetsförening som bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Se vidare under **Fastighetsrättsliga frågor**.

Anläggningar och ledningsnät för el, tele och fiber ansvarar respektive ledningsägare för både genomförande och drift/underhåll. Eventuell flyttning av befintliga el-, tele- eller fiberledningar utförs av exploatören i samråd med ledningsägaren.

För övriga anläggningar inom allmän plats har exploatören, tillika fastighetsägaren, ansvar för både genomförande och drift/underhåll.

Om det inom planområdet skulle bildas flera fastigheter kan allmänna platser behöva inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Kvartersmark

På kvartersmark ansvarar exploatören/fastighetsägaren för samtliga anläggningar förutom för tekniska anläggningar och flyttade vatten- och spillvattenledningar inom u-område där ledningsägare respektive Tanums kommun har ansvar.

Avtal

Planavtal

Planavtal tecknades 2014 mellan Tanums kommun och fastighetsägaren. Avtalet reglerade då innehåll för både planprogram och kommande detaljplan.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas där ansvarsåtaganden formuleras mellan fastighetsägaren/exploatören och Tanums kommun. Kommunen har tagit fram

riktlinjer/policy för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige 2019-04-01. Punkter som ska regleras är exempelvis:

- Flyttning av de på fastigheten befintliga kommunala ledningarna för vatten och spillvatten samt kostnadsfördelning av detta.
- Kommunens krav på VA-utbyggnadens standard samt kostnad för anslutning av vatten och spillvatten till ny byggnad.
- Upplåtelse av mark och kostnadsfördelning för anläggande av GCM-vägen.
- Dagvattenhanteringen och konsekvenser vid avledning till recipient. Hanteringen ska ske utifrån genomförd dagvattenutredning.
- Exploatörens ansvar för att söka och bekosta eventuella omprövningar av berörda gemensamhetsanläggningar, orsakade av den nya detaljplanen.

Det kommer enligt exploateringspolicyn att tas ut en avgift avseende förbättringar och utbyggnader som är gjorda inom ”Utbyggnadsområde Grebbestad”. Denna avgift baseras på den nytta som exploatören har av de olika åtgärderna.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt innan planförslaget antas av kommunfullmäktige.

Övriga avtal

Med Västtrafik för busshållplatsens förändring.

Avtal ska upprättas med Ertseröds samfällighetsförening för Ertseröd ga:6, angående de åtgärder som krävs för den nya lokalgatans anslutning till Tanumstrandsvägen.

Fastighetens, Ertseröd 1:53, andelstal i gemensamhetsanläggningen kommer sannolikt att behöva ändras i och med den ökade användningen av Tanumstrandsvägen, då ny lokalgata ansluts. Detta föreslås ske antingen genom överenskommelse eller att avtal upprättas med samfällighetsföreningen. Lantmäteriet ska sedan godkänna överenskommelsen, alternativt prövas frågan om andelstal i en anläggningsförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsregleringar och anläggningsförättningar

Föreslaget planområde inbegriper ett mindre område i nordväst som tillhör Tanums-Rörvik 1:56. Området är ca 780 m^2 stort och består av naturmark. Det berörs delvis av befintligt avvattningsdike och kommer att ingå i dagvatten-hanteringen med ny dikessträckning. För detaljplanens genomförande behöver denna del av Tanums-Rörvik 1:56 förvärvas och regleras till fastigheten Ertseröd 1:53.

De delar av Tanums-Rörvik 1:226 och samfälligheten Tanums-Rörvik s:18, som ingår i planområdet, föreslås att överföras och regleras till Ertseröd 1:53.

Även markområde för allmän plats, GCM-väg, ska genom inlösen överföras till kommunal fastighet. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Lokalgatans anslutning till Tanumstrandsvägen är belägen inom Ertseröd 1:2 (på vilken Ertseröd ga:6 är bildad). Den yta av lokalgatan, gcm-vägen och erforderliga vägslänter som utgör anslutning till Tanumstrandsvägen, föreslås

att överföras till Ertseröd 1:53 som en del av genomförandet av detaljplanen. Sannolikt kommer ägaren av Ertseröd 1:53 att förvalta allmän plats, LOKALGATA, inom planområdet. Om planområdet i framtiden uppdelas i flera fastigheter, kan det komma att bildas gemensamhetsanläggningar för förvaltning av allmänna platser.

Befintligt dikningsföretag och framtida gemensamhetsanläggning

Ertseröds Dikningsföretag av år 1953

Ertseröds dikningsföretag av år 1953 har tillkommit enligt vattenlagen för torrläggning av sanka marker för odling inom hemmanen Ertseröd och Rörvik.

Genom tidigare och nu pågående detaljplanering kommer i huvudsak hela dikningsföretagets torrläggningsområde (båtnadsområde) att omfattas av detaljplaner för byggnation. Markanvändningen utgörs därefter av fastigheter för bostäder och handelsverksamhet. Redan vid byggnationen på fastigheten Tanums-Rörvik 1:226, för Sportshopens etablering, ändrades delvis dikets sträckning.

Företagets diken har under senare år inte aktivt skötts i och med att jordbruksmarken alltmer tagits ur aktiv drift. Merparten av dikningsföretaget hamnar inom planlagt område, vissa av de diken som ingår i företaget kommer att läggas igen och marken kommer att bebyggas.

I gällande och nya detaljplaner kommer nya dikessträckningar att omhänderta fastigheternas dagvatten inom de aktuella planområdena för Ertseröd 1:5 och Ertseröd 1:53, Tanums-Rörvik 1:226 och Tanums-Rörvik 1:56, samt uppströms kommande dagvatten.

Ansökan om avveckling av dikningsföretaget har lämnats till Mark- och miljödomstolen inför planens granskningsskede. Exploatören ansvarar för ansökan och kostnader i samband med avvecklingen av dikningsföretaget.

Ungefärligt område för Ertseröds dikningsföretag

Planläggningen innebär att det dike som idag omfattas av dikningsföretaget kommer att vara beläget inom detaljplanerat område för bostäder och handel. För framtida reglering av diket kan anläggningslagens regler tillämpas för inrättande av diket som en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Tillsammans med ansökan om avveckling av dikningsföretaget har därför ansökan om inrättande av dike för dagvatten som gemensamhetsanläggning, lämnats in hos Lantmäteriet.

I lantmäteriförrättningen får det utredas vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, andelstal avseende utförande och drift, eventuell ersättning för anläggningens utförande samt upplåtelse av mark. Lantmäterikostnaderna fördelas på de deltagande fastigheterna genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

I nedanstående tabell sammanfattas hur fastigheter, dikningsföretag, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt inom planområdet berörs av åtgärder för planens genomförande.

Fastighets-beteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Tanums-Rörvik 1:56	Del av fastigheten överförs till Ertseröd 1:53.	Enskild fastighet
Tanums-Rörvik 1:226	Del av fastigheten överförs till Ertseröd 1:53.	Enskild fastighet
Ertseröd 1:53	Byggrätt skapas för handelsverksamhet. Upplåtelse av mark till allmän plats för lokalgata, parkering och natur med enskilt huvudmannaskap. Upplåtelse av kvartersmark till allmänna ledningar för vatten och avlopp. Mark överförs till kommunal fastighet till allmän plats, GCMVÄG.	Enskild fastighet
Ertseröd 1:4	Mark överförs från Ertseröd 1:53 till allmän plats, GCMVÄG	Kommunal fastighet
Ertseröds Dikningsföretag av år 1953	Företaget ska avvecklas då det efter planens genomförande inte fyller någon funktion.	<u>Delägare:</u> Tanums-Rörvik 1:56 Ertseröd 1:2 Ertseröd 1:3 Ertseröd 1:5 Ertseröd 1:11 (fastigheten har i sin helhet överförts till Ertseröd 1:53)

Ertseröd ga:6	Del av ga:6 berörs av ny anslutning av LOKALGATA och GCMVÄG samt en liten bit i sydväst av ny GCMVÄG.	Förvaltas av Ertseröd samfällighetsförening.
Ertseröd 1:2	Eventuell sker fastighetsreglering för anslutning av LOKALGATA och GCMVÄG.	Enskild fastighet
Tanums-Rörvik S:18, samfällt dike	Del av samfälligheten som finns inom planområdet ska överföras till Ertseröd 1:53.	Delägare: Tanums-Rörvik 1:48 Tanums-Rörvik 1:50 Tanums-Rörvik 1:52 Tanums-Rörvik 1:54 Tanums-Rörvik 1:56 Tanums-Rörvik 1:101
Ledningsrätt för vatten och spillvatten (1435–1282.1)	Ledningsrätten flyttas genom lantmäteriförrättning.	Tanums kommun

Ekonomiska frågor

Allmänt, plankostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan åligger exploatören i enlighet med tecknat avtal. Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa. Ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören kommer att regleras i ett exploateringsavtal, som ska vara undertecknat och godkänt innan planförslaget antas av kommunfullmäktige.

Infrastrukturkostnader

Vatten, spillvatten och dagvatten

Exploatören ska bekosta och utföra utbyggnad av vatten-, spillvatten och dagvattenanläggningar inom hela planområdet och inom Ertseröd 1:5 för åtgärder avseende gemensamt dagvattendike, enligt den vid byggstart gällande kommunala standarden. Exploatören ansvarar även för de kostnader som uppstår med anledning av flytt av kommunala överföringsledningar för vatten och spillvatten.

Kostnader för drift och underhåll av enskilda anläggningar för vatten och spillvatten åvilar fastighetsägaren. För planområdet bildad gemensamhets-anläggning för dagvatten ansvarar samfällighetsförening för drift- och underhållskostnader.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av de kommunala överföringsledningarna för vatten och spillvatten.

El, tele och fiber

Eventuell flyttning av befintliga ledningsnät bekostas av exploatören.

Lokalgator, och övriga allmänna platser

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll av lokalgator och iordning-ställande av övriga allmänna platser belastar exploatören/fastighetsägaren.

Den planerade gång-, cykel- och mopedvägen har kommunalt huvudmannaskap och Tanums kommun ansvarar för genomförande och drift.

Exploatören ansvarar för åtgärder och kostnader vad gäller förändringar av busshållplatsen.

Förrättningskostnader

Lantmäteriförrättning

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning, och förrättnings-kostnader för fastighetsbildning och ersättning till fastighetsägare med anledning av marköverföringar.

Exploatören ska stå för förrättningskostnaderna angående ändring av befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Exploatören ansvarar för ansökan om gemensamhetsanläggning för dagvattenhanteringen. Förrättningskostnaderna fördelas på de deltagande fastigheterna genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Omprövning av dikningsföretag

Exploatören ansvarar för kostnader i samband med avvecklingen av Ertseröds dikningsföretag av år 1953, som prövas av Mark- och miljödomstolen.

FORTSATT PLANARBETE

Kommunen har sammanställt inkomna synpunkter och kommunens ställningstaganden i ett granskningsutlåtande.

Godkännande av granskningsutlåtandet och planhandlingar för antagande sker i Miljö- och byggnadsnämnden. Antagande av planen sker i Kommunfullmäktige och vinner laga kraft cirka en månad efter antagande, förutsatt att planen inte överklagas.

Preliminär tidplan för fortsatt planarbete

- Godkännande i Miljö- och byggnadsnämnden Kvartal 1, 2021
- Antagande i Kommunfullmäktige Kvartal 1 2021
- Laga kraft tidigast Kvartal 1, 2021

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB, genom Per-Yngve Johansson. Handläggare hos Tanums kommun är planarkitekt Andrea Johansson och planarkitekt Anette Karlsson.

Vänersborg 2021-01-15

Per-Yngve Johansson

Arkitekt MSA, Contekton Arkitekter Fyrstad AB