



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

PROGRAM FÖR

Del av Ulmekärr 1:3 m.fl.

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE SAMRÅDSFÖRFARANDE

Rubricerat program godkändes för samråd vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2015-08-18 § 175. Förslaget sändes **2015-10-06** ut till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till kommunala och statliga myndigheter, med begäran om synpunkter senast **2015-11-06**. Dispens gavs till Tekniska nämnden som inkom med sitt yttrande 2015-11-24. Dispens gavs även till Länsstyrelsen som inkom med sina yttranden senast 2015-12-07

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, planavdelningens eventuella kommentarer redovisas i *kursiv stil*. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen.

INKOMNA YTTRANDEN	Inkom	Övrigt	Ej tillgodosedd synpunkt
Myndigheter, organisationer m.fl.			
1. Länsstyrelsen	2015-12-02	Dispens gavs	
2. Lantmäteriet	2015-10-28		
3. Trafikverket	2015-12-07	Dispens gavs	
4. Statens geotekniska institut, SGI	2015-12-07	Dispens gavs	
5. Bohusläns museum	2015-10-15		
6. Västtrafik AB	2015-10-30		
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag			
7. Kommunstyrelsen	2015-10-29		
8. Tekniska nämnden	2015-11-24	Dispens gavs	
9. Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott	2015-11-05		
10. Räddningstjänsten Tanum	2014-10-13		
Ei, tele			
11. Skanova	2015-10-19		
Sakägare enligt fastighetsförteckning			
12. Sakägare *	2015-10-30		

*



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

INKOMNA YTTRANDEN

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

Myndigheter,
organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen (2015-12-02)

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att tillgängligheten i och till området behöver utredas för att klargöra om detta är ett lämpligt projekt. Behövs flerfamiljsbostäder som ett komplement till småhusbebyggelse?

Vägar i området behöver vara tillgängliga även vintertid så att cyklisterna och gående kan tas sig fram. Räddningstjänstens tillgänglighet bör beskrivas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, risk för olyckor, geoteknik, riksintresse och miljö kvalitetsnormer, måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Området omfattas av Särskilda hushållningsbestämmelser "obrutna kusten" samt "rörligt friluftsliv". Dagvattnets väg till recipient, Natura 2000-område, bör utredas. Konsekvenser av byggnation i området bör beskrivas.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor samt geoteknik

De geotekniska förhållandena måste klarläggas i det fortsatta planarbetet. Risk för ytliga ras/blocknedfall bör klarläggas. De övergripande säkerhetsfrågorna vad gäller totalstabilitet bör klarläggas för området i sin helhet. Ny väganslutning till väg 1013 behöver ordnas, se TRV:s yttrande.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Dagvattenhanteringen bör utredas och hänsyn bör tas till ökade nederbördsmängder så att 100-årsregn klaras. VA behöver utredas. Befintliga bergborrade vattentäkter bör besiktigas och utredas för att undvika skador för befintliga fastigheter.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

FÖP Grebbestad 2006 anger att bebyggelse i planområdet kan medges som komplettering av befintlig bebyggelse.

Naturmiljö

Beskriv förändring av området och konsekvenser för dammar och ingrepp i berg vid en exploatering.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning bör utföras i syfte att klargöra om okända fornlämningar finns inom det aktuella planområdet.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma barnperspektivet, barns möjligheter att ha en trafiksäker och tillgänglig miljö, kommer gång- och cykelvägar att finnas i området med acceptabla lutningsförhållanden? Finns kollektivtrafik tillgänglig?

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringsstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Avfallshantering

Var planeras återvinningsstation?

Elektronisk kommunikation

Planeras fiber till området? Vad innebär det?

Trafikfrågor

Trafikanslutning till väg 1013 behöver beskrivas i samrådsskedet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Prövning kan krävas enligt Miljöbalken 9 kap. (miljöfarlig verksamhet), 11 kap. (vattenverksamhet), 7 kap. (skyddade områden), KML.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Förutsättningen är att de frågor som beskrivs på sidan 5 i behovsbedömningen utreds.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar

- *Vägarna inom området kommer vara tillgängliga även vintertid för såväl gång- och cykeltrafikanter som räddningstjänst. Lutningar för tillfartsvägar ska följa kommunens krav. Området planeras så att räddningstjänstens krav gällande brandskydd tillgodoses.*
- *Byggnationens konsekvenser på de riksintressen som berörs ska framgå av planbeskrivningen. Samma gäller för områdets framtida påverkan på Natura 2000-området. Den planerade exploateringen av området förväntas inte ha någon negativ påverkan på riksintressena. Nödvändigt underlag kommer tas fram till nästa skede för att redogöra påverkan.*
- *Dagvattenfrågan kommer utredas vidare och lösningar tas fram som innebär att dagvattnet omhändertas lokalt. Viktiga funktioner behöver säkerställas i plankartan. Utredningar ska utgå ifrån kommunens krav.*
- *En geoteknisk utredning ska genomföras. Utredningen kommer också omfatta bergets stabilitet samt risken för ytliga ras eller blocknedfall.*
- *Efter genomfört programsamråd har en ny utfarts byggts mot allmän väg. Denna kommer prövas i det fortsatta arbetet med detaljplan.*
- *VA-frågan kommer utredas vidare både för de befintliga*



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

fastigheterna inom området och för de planerade nya bostäderna. Utredningar ska utgå ifrån kommunens krav.

- *De förändringar som kommer ske av naturmiljön inom området kommer förtydligas. Lika så konsekvenserna för dammar och ingrepp i berget. Underlaget för bedömning och påverkan behöver ses över och uppdateras utifrån nya standarder och krav.*
- *En arkeologisk utredning ska genomföras om planläggning påverkar denna eller dess fornlämningsområde. Inför det fortsatta arbetet kommer en kontakt tas med Länsstyrelsen.*
- *Exploateringen inom området ska anpassas efter terrängen. Detta bland annat för att uppnå acceptabla lutningsförhållanden för vägar inom området. I kommunens översiktsplan finns rekommendationer för bygga på berg som ska följas.*
- *Förutsättningarna för busstrafik ska tydliggöras inför kommande planläggning.*
- *En återvinningsstation finns i södra Grebbestad. I det fortsatta arbetet kommer en gemensam byggnad för hushållsavfall att placeras på lämpligt ställe alternativt på den egna fastigheten. Kommunen har riktlinjer som ska följas.*
- *De nya bostäderna kommer att anslutas till el- och telenät samt fiber. Anslutningspunkter finns förberedda och ska redovisas i planhandlingarna.*

2. Lantmäteriet (2015-10-28)

Yttrande

För plangenomförandet viktiga frågor i det kommande planarbetet

- En konsekvensbeskrivning för de enskilda fastigheterna inom planområdet ska tas fram. Det ska framgå vad plangenomförandet får för konsekvenser exempelvis med avseende på huvudmannaskap, fastighetsbildning, deltagande i gemensamhetsanläggningar, nya och befintliga rättigheter med mera.
- De ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som krävs för att genomföra planen ska beskrivas.
- Ett val av enskilt huvudmannaskap ska motiveras.
- Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska beskrivas i planhandlingarna, och det ska framgå vad det får för konsekvenser för planens genomförande.
- Under rubriken *Servitut/ gemensamhetsanläggning/ ledningsrätt/övriga rättigheter* på sidan 24 i planbeskrivningen står det att ny gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel av natur- och lekområden. Under nästa rubrik, *Allmän plats*, står det att naturområden och vägar kommer att utgöras av allmän plats. Det bör förtydligas att om huvudmannaskapet ska vara enskilt, ska det bildas gemensamhetsanläggningar för all allmän plats inom planområdet (vägar och natur). Det bör även förtydligas vem som ska ansvara för dagvattenanläggningar inom planområdet
- Det står att de befintliga bostäderna inom planområdet har bildat en gemensamhetsanläggning och anslutits till det kommunala



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

avlopps nätet LM kan inte se att det finns en gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna (Ulmekärr 1:13, 1:91–95, 2:21–23).

- I fastighetsförteckningen står det att lokaliseringen är oklar för samtliga avtalsservitut LM har studerat ett par av avtalsservituterna i förteckningen och inget av dessa hade en oklar lokalisering, utan det framgår tydligt var utövningsområdet är. Ett servitut är rättsligen lokaliserat om det enligt avtalet ska utövas inom ett speciellt område av den tjänande fastigheten. Finns det inget område bestämt för utövningen är servitutet olokaliserat. Det kan även vara så att ett servitut som har varit olokaliserat har blivit faktiskt lokaliserat. Generellt bör avtalsservitut/nyttjanderätter som påverkas av en planläggning om möjligt redovisas i grundkartan, och det ska i alla fall framgå av konsekvensbeskrivningen hur de påverkas.

Kommentar

- *Inför kommande planarbete kommer det behövas tas ett omtag gällande området och vilka fastighetsrättsliga förutsättningar som finns, då programsamrådet genomföres för ett antal år sedan. Det kommer beställas en fastighetsförteckning inledande planarbetet.*
- *Planens genomförandefrågor ska tydligt beskrivas i planbeskrivningen.*
- *I det fortsatta arbetet kommer det vara kommunalt huvudmannaskap.*
- *Planbeskrivningen kommer redogöra för en övergripande beskrivning av exploateringsavtalets innehåll.*

3. Trafikverket (2015-12-07)

Yttrande

- Detaljplanen ska utformas så att inga nya byggnader eller utökade byggrätter hamnar inom den tillståndspliktiga zonen.
- Det nya planområdets nya utfart mot väg 1013 bedöms ej uppfylla god standard vad avser siktsträckor, varför Trafikverket anser att en cirkulationsplats måste byggas för att möjliggöra utfart. Detta är en åtgärd som Trafikverket inte har medel för, utan exploateringen skall stå hela denna kostnad. Avtal om detta skall träffas mellan Trafikverket och Tanums kommun innan detaljplanen antas. Vidare ska en cirkulationsplats vara bygd innan exploatering av området får påbörjas. Det kan vara lämpligt att ta upp frågan om utformning mm redan nu på ett tidigt stadium, så att detaljplanen anpassas för en anslutning med cirkulationsplats.
- Trafikverket efterfrågar uppgifter om exploateringsgrad och uppskattad trafikallsträng för planområdet
- Trafikverket ser fram mot fortsatt deltagande i planarbetet

Kommentar

- *Inga nya eller utökade byggrätter kommer att placeras så att byggnader hamnar inom den tillståndspliktiga zonen för allmän väg.*
- *Förutsättningarna sedan programmet har delvis förändrats. Det finns en befintlig utfart som kommer utgöra anslutningspunkten mot*



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

allmän väg. Det kommer krävas en ny trafikutredning inför arbetet med detaljplanen.

4. Statens geotekniska institut, SGI (2015-12-07)

Yttrande

- Planområdet utgörs enligt planförslaget av hållmark med mindre områden av skog och jorden består översiktligt av berg i dagen och morän. De geotekniska förhållandena har inte undersökts utan detta sker i detalj i det fortsatta planarbetet
- Sammantaget ser SGI från geoteknisk synpunkt inga hinder för fortsatt planarbete. De geotekniska förhållandena måste dock klarläggas, som framgår av ovanstående, mer i detalj i planskedet. Vid klarläggande av stabilitetsförhållandena och behov av eventuella åtgärder måste de framtida förhållandena (bl.a. laster) som planförslaget medger särskilt beaktas och utredningen måste omfatta planområdet i sin helhet och angränsande områden som genom omgivningspåverkan kan påverka planområdet. Vi vill också väcka frågan om det inom fastmarskområdena kan finnas risk för ytliga ras/blocknedfall. Förhållandena bör klarläggas och redovisas. Erforderliga åtgärder (förstärkningar, erosionsskydd etc.) och ev. restriktioner i form av begränsade uppfyllnader, schakter, laster mm bör tydligt redovisas och säkerställas i kommande detaljplaner på ett plantekniskt godtagbart sätt.
- Vi noterar att det kan bli aktuellt med flera detaljplaner inom programområdet. Vi vill därför framhålla att de övergripande säkerhetsfrågorna vad gäller totalstabilitet bör klarläggas för området i sin helhet eftersom dessa frågeställningar inte är lämpliga att utreda för mindre delområden.

Kommentar

- *En geoteknisk utredning ska genomföras för att klargöra stabilitetsförhållandena i området samt risk för ytliga ras eller blocknedfall.*
- *Den geotekniska utredningen kommer genomföras över området som helhet.*

5. Bohusläns museum (2015-10-15)

Yttrande

- Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar ligger inom det aktuella planområdet. Strax väster om planområdet ligger en boplatz, Tanum 1705, som enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister är undersökt och borttagen. Endast den norra delen är undersökt. Vid undersökningstillfället grävdes nio provgroppar och inga fynd eller anläggningar påträffades (Bohusläns museum rapport 1993:61). Vid tidigare inventeringstillfällen har redskap av flinta och flintavfall påträffats inom området. Söder om planområdet ligger en labyrinth "Ulmekärslabyrinth", Tanum 715:1 en fornlämningslik lämning Tanum 715:2, en by- och gårdstomt Tanum 1694:1 och Tanum



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

1694:2 en fyndplats för en spånskrapa. Här återfinns dessutom en hällristning, Tanum 138. Hällristningen utgörs av 20 älvkvarnar och två skepp. Cirka 700 meter söder om området ligger Bohusläns mest betydelsefulla gravfält, Greby gravfält, som daterats till folkvandringstid, 400 e Kr. Här finns cirka 200 gravar.

- Omgivande fornlämningsbild indikerar att det kan finnas ytterligare fornlämningar inom planområdet. Bland annat ligger gravar och boplatser i närområdet. Topografin inom området samt omgivande fornlämningsbild utgör en indikator på att okända fornlämningar kan finnas i området. Därutöver är planområdet till stor del oexploaterat. Bohusläns museum anser därmed att en arkeologisk utredning bör utföras i syfte, att undersöka om icke kända fornlämningar finns inom området.
- Bohusläns museum anser att inför exploatering bör en arkeologisk utredning utföras. Syftet är att klargöra om okända fornlämningar finns inom det aktuella planområdet.

Kommentar

- *En arkeologisk utredning kommer att utföras om det är nödvändigt. En kontakt kommer tas med Länsstyrelsen.*

6. Västtrafik (2015-10-30)

Yttrande

- Ingen erinran
- Den hållplats som ligger närmast planområdet är Ulmekärr där endast skoltrafik går och knappt en kilometer öster om planområdet ligger hållplatsen Greby gård där det går betydligt fler avgångar. Västtrafik har i dagsläget inga planer på att göra några förändringar när det gäller trafikeringen.

Kommentar

- *Noteras*

Kommunala nämnder och förvaltningar

7. Kommunstyrelsen (2015-10-29)

Yttrande

- Tillstryker fortsatt planarbete

Kommentar

- *Noteras. Det finns nya förutsättningar för kommande planarbete.*

8. Tekniska nämnden (2015-11-24)

Yttrande

- För de befintliga bostäderna inom planområdet så är de anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet via gemensamhetsanläggning. Vatten och avlopp inom det nya området kommer att anslutas till det kommunala nätet. Ledningsnätet är dimensionerat så att det har kapacitet att ansluta de nya fastigheterna.



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

- Planens huvudmannaskap föreslås bli enskilt och ett exploateringsavtal som reglerar vilka åtaganden och kostnader som kommunen respektive exploatören ansvarar för kommer upprättas senare i planprocessen.
- Mark- och exploateringsavdelningen har inga synpunkter på planförslaget
- Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka fortsatt planarbete för detaljplan för Ulmekärr 1:3 m.fl.

Kommentar

- *Utgångspunkten i det fortsatta arbetet med detaljplanen är att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara kommunalt. Detta då plan- och bygglagen (4 kap. 7 §) menar att kommunen ska vara huvudman om det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Det anses inte finnas några särskilda skäl för att kunna fortsätta med enskilt huvudmannaskap.*

9. Barn- och utbildningsförvaltningen (2015-11-05)

Yttrande

- Inget att erinra

Kommentar

- *Noteras*

10. Räddningstjänsten Tanum (2015-10-13)

Yttrande

- Räddningstjänsten har inget att erinra mot planprogrammet under förutsättning att föreslagna förtydligande gällande brandskydd genomförs.
- Gatunätet även inom befintlig bebyggelse ger tillräcklig åtkomlighet och avståndet mellan gatunät och fastigheterna inom planområdet överstiger inte 50 meter.
- Brandvattenförsörjningen för området skall följa anvisningarna i VAV P83 från Svenskt Vatten.

Kommentar

- *Noteras.*

11. Skanova (2015-10-19)

Yttrande

- Ingen erinran.

Kommentar

- *Noteras.*

**Sakägare enligt
fastighetsförteckning**

12. Sakägare (2015-10-30)

Yttrande

- Mer hänsyn skall tas till befintlig natur speciellt där det finns berg i dagen. Mer av berget bör sparas som trivselsområde för framtida

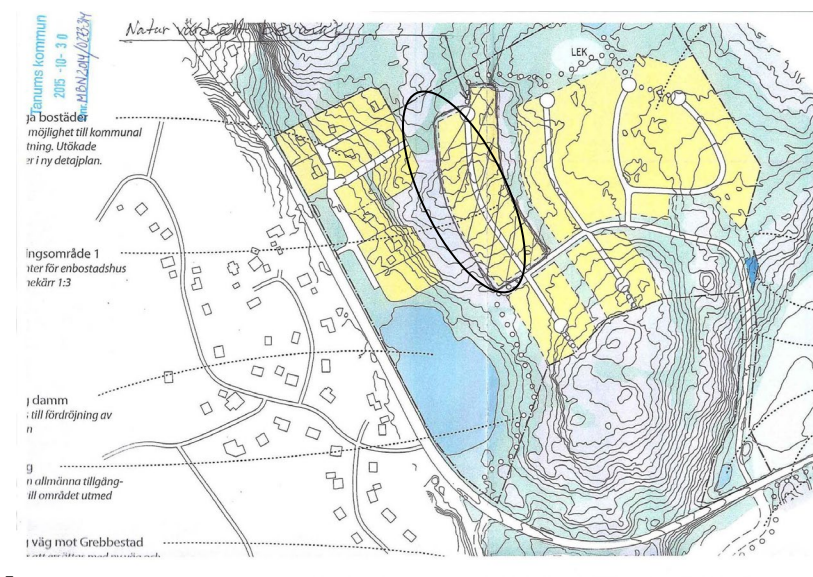


TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

generationer och för den som flyttar in i området. Mer orörd natur höjer attraktionskraften. Här finns goda förutsättningar att skapa en boendemiljö med stort natur- och trivselvärde.

- Undvik byggnation och bevara berget orört i det nordvästra hörnet av området (se kartskiss). Därmed bevaras naturvärden och områdets attraktionskraft ökar jämfört med det framlagda förslaget till programplan.



Kommentar

- Området är av riksintresse för rörligt friluftsliv, vilket sätter stort fokus på att anpassa kommande bebyggelse till platsen.
- I kommunens översiktsplan finns rekommendationer för att bygga på berg som ska följas.

Övriga

Inga övriga synpunkter

SAMMANFATTNING

Inför kommande arbete med detaljplan behövs komplettering i följande avseenden med anledning av synpunkter inkomna under programsamrådet:

Detaljplanen kommer att upprättas digitalt utifrån den gällande lagstiftningen. Uppgifter i plankartan och planbeskrivningen behöver därför kunna behandlas och tillgängliggöras digitalt.

Eftersom det har gått några år sedan genomfört programsamråd har vissa förutsättningar förändrats. Nu finns det en befintlig utfart och det finns en ny översiktsplan som ska följas. Området ligger inom utpekade samhällsområde och det saknas särskilda skäl för enskilt



TANUMS
KOMMUN

2023-11-27
PLAN.2014.2

huvudmannaskap. Den allmänna platsen inom detaljplanen ska som utgångspunkt omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Det finns ett område som är planlagt sen tidigare, vilken har enskilt huvudmannaskap.

Nedan listas sådant som behöver hanteras i fortsatt arbete:

- En arkeologisk utredning ska genomföras vid behov
- En geoteknisk utredning ska genomföras
- Vatten, avlopp och dagvattenfrågor utreds vidare
- Fastighetsrättsliga förutsättningar behöver gås igenom och viktiga gränser för kommande planläggning behöver säkerställas
- Plats skall avsättas för en gemensam byggnad för hushållsavfall inom yta för kvartersmark om det finns behov
- Vägar ska placeras så att acceptabla lutningsförhållanden uppnås enligt kommunens krav
- Inga nya byggrätter ska placeras så att byggnader riskerar att hamna inom den tillståndspliktiga zonen mot allmän vägen
- Att planområdet ska anslutas till el-, tele- och fibernätet ska framgå av planbeskrivningen, yta behöver finnas på plankartan.
- I det fortsatta arbetet med detaljplan kommer det vara kommunalt huvudmannaskap för nya allmänna platser
- Planbeskrivningen kompletteras med en övergripande beskrivning av exploateringsavtalet
- Planbeskrivningen kommer ha en genomförandedel som tydligt beskriver konsekvenser för alla som berörs av planförslaget
- Utredningar kommer behöva uppdateras och ligga som underlag för kommande lämplighetsprövning av planförslaget
- Avgränsningen behöver ses över
- Översiktsplan 2030 och avsnittet bygga på berg med dess rekommendationer ska följas

Inför det fortsatta planarbetet bedöms alla synpunkter kunna tillgodoses.

Tanumshede 2023-11-27

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen