



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Samrådshandling
2022-10-17
PLAN 2017.1571



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Del av Vik 1:128, 1:99 med flera Kämpersvik Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL 2010:900
Antagen av MBN / KF: 2022-xx-xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx

I DETALJPLANEN INGÅR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta, skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning

Utredningar

Utredningar som tillhör planhandlingarna:

- Geoteknisk utredning, Projekterings-PM/Geoteknik; Bohusgeo AB, 2022-02-18
- Naturvärdesinventering; Naturcentrum AB, 2018-12-18
- Dagvattenutredning; AFRY, C Dahlgren 2021-05-18, Rev. 2022-03-02.
- Arkeologisk utredning; Kulturlandskapet Anders Toreld, rapport 2019:2,
- Kompletterande arkeologisk utredning; Kulturlandskapet; Erik Vajking, 2022-03-29.
- Bergteknisk utredning; Bergab, 2022-03-18.

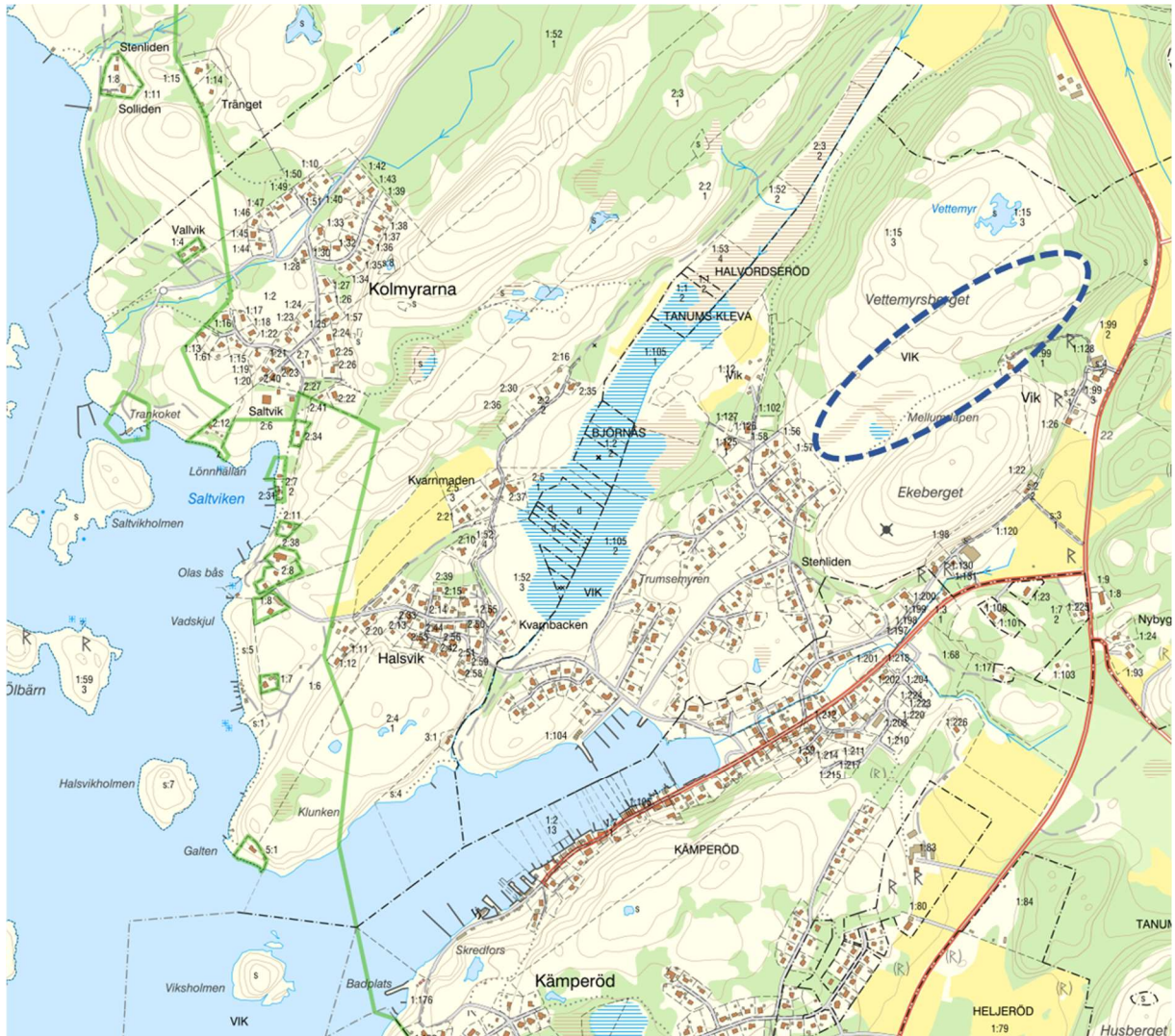
Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning, 2022-09-26
- Grundkarta, 2022-07-13

Annacarin Holm, planarkitekt

bsv arkitekter &
ingenjörer ab

ÖVERSIKTSKARTA



Översiktskarta med planområdets läge markerat med blå streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
INLEDNING.....	2
Bakgrund	2
Planens syfte	2
Planens huvuddrag.....	3
Planprocessen	3
Plandata	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer.....	5
Kommunala program med mera	6
Detaljplaner	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning	7
Kommunala beslut.....	8
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	8
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken	8
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken.....	10
Natura 2000	11
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken.....	11
Strandskydd	12
Sveriges miljömål	12
Övriga förordnanden.....	13
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG och konsekvenser	14
Natur	14
Bebyggelseområden.....	15
Service och mötesplatser	17
Arkeologi	18
Kulturmiljö	21
Trafik	22
Friytor	24
Vattenområden.....	26
Tillgänglighet.....	26
Teknisk försörjning.....	27
Hälsa och säkerhet	33
Administrativa bestämmelser	38
Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter.....	41
Ekonomiska frågor.....	43
Sociala frågor.....	44
FORTSATT PLANARBETE.....	45
Preliminär tidplan för planarbetet	45
Medverkande i planarbetet.....	45

INLEDNING

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom under 2017 med en ansökan om att upprätta detaljplan för del av fastigheten Vik 1:105 med flera, med önskan om att möjliggöra en utveckling av cirka 40 bostäder i anslutning till Kämpersviks samhälle.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-21, §149, att godkänna ansökan. Bedömning görs att ansökan kan ses som en naturlig komplettering till Kämpersviks samhälle och att förslaget har stöd i kommunens översiktsplan, ÖP 2030.

I beslutet påtalas att;

Vid all förändring ska hänsyn tas till Kämpersviks identitet. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet och ska utgöra en naturlig komplettering till Kämpersvik. Ny bebyggelse bör underordna sig landskapet och kontrasten mellan bebyggelsen och de omgivande bergen ska bevaras.

Viktiga stråk för det rörliga friluftslivet och rekreation ska säkerställas, liksom utrymme och nyttjanderätt för gång- och cykelväg.

Inom ramen för detaljplanearbetet behöver även följande frågor studeras närmare:

- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Naturvärden
- Fornlämningar
- Val av huvudmannskap

Planen hanteras med ett standardförfarande.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva en utveckling av bostäder i varierande boendeformer i anslutning till Kämpersviks samhälle. Bostäderna ska vara anpassade till landskapet och följa befintlig bebyggelsestruktur med trafiksäker tillgång till rekreation och busshållplats.

Planens huvuddrag

Området utgörs idag i sin helhet av ej planlagd naturmark i form av hyggesmark, sly- och buskvegetation, tallskog, åkermark samt berg och hållmarker.

Planförslaget omfattar kvartersmark för bostäder, gata med ny anslutning ner mot väg 163 samt naturmark i direkt anslutning till nya bostadsområden. Planen är utformad med hänsyn tagen till de intressen som finns i området i form av t ex naturmiljö, tillgänglighet för friluftsliv etc. Detaljplanen möjliggör för nya enbostadshus, parhus alternativt radhus i upp till två våningar, främst avsedda för äganderätt. Enligt bifogad illustration kan området exploateras med runt 40-45 nya tomter.

Planprocessen

Planen handläggs med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900, Ett standardförfarande innebär i detta fall två olika skeden; Samråd och granskning. Ett standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ett programskede har inte ansetts nödvändigt eftersom förslaget går i linje med kommunens översiktsplan och inte bedömts vara av betydande intresse för allmänheten.

Under samrådet skickas förslaget ut/ställs förslaget ut med möjligheter att lämna synpunkter. Efter eventuella revideringar kommer planen på nytt att skickas ut för **granskning** vilket innebär ny möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget.

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

Utredningar

Inför samrådet har följande utredningar genomförts:

- Grov projektering för ny vägdragning med förutsättningen att skapa anpassning till befintlig terräng och rimliga lutningar från väg 163 och upp till området.
- Geoteknisk utredning, Bohusgeo, 2022-02-18.
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2022-03-18.
- Naturvärdesinventering; Naturcentrum AB, 2018-12-18

PLANBESKRIVNING 2022-10-17

Detaljplan för Del av Vik 1:128, 1:99 med flera, Kämpersvik

Diarienummer: PLAN 2017.1571

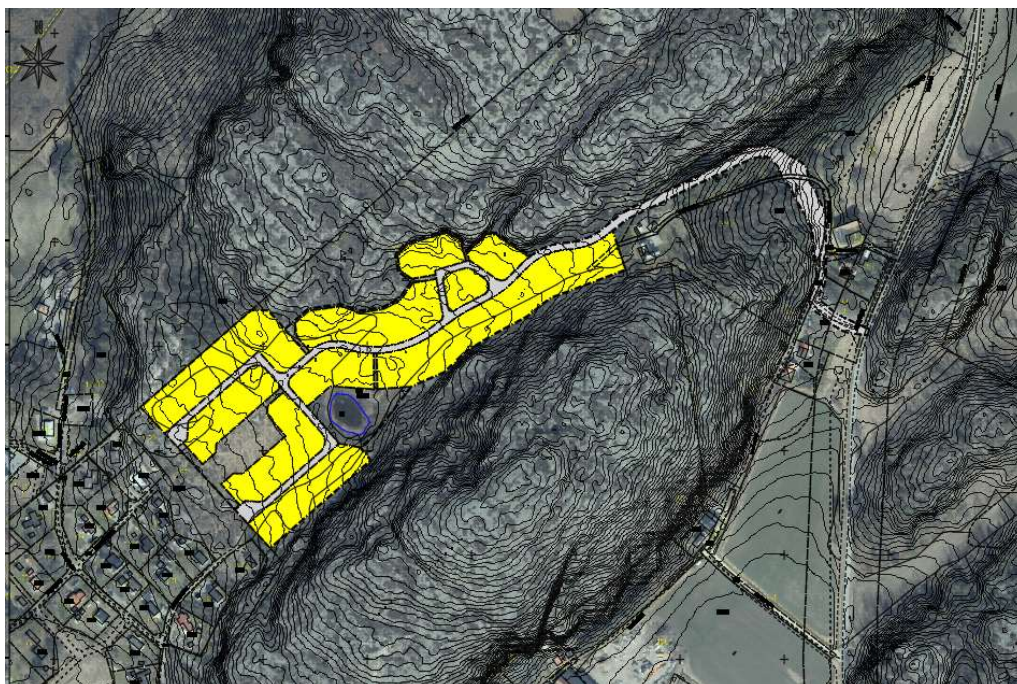
- Dagvattenutredning; ÅF infrastructure AB, 2021-05-18, Rev 2022-03-02.
- Arkeologisk utredning; Kulturlandskapet Anders Toreld, rapport 2019:2.
- Kompletterande arkeologisk utredning; Kulturlandskapet; Erik Vajking, 2022-03-29.

Plandata

Geografiskt läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget nordöst om Kämpersvik samhälle mellan Vettemyrsberget och Ekeberget. Området gränsar i väster mot våtmarken Ejdgetjärnet. I sydväst mot befintlig bebyggelse i Kämpersvik och i nordost ansluter det mot väg 163. Kvartersmarken har avgränsats utifrån en anpassning till landskapet, till behovet av ny vägdragning samt ytor för hantering av dagvatten.

Planen omfattar totalt ca 5,8 ha, varav 3,94 ha utgör ny kvartersmark för bostäder samt 0,9 ha naturmark och resterande del gata (inklusive slänter).



Markägoförhållanden

Hela planområdet som utgörs av del av Vik 1:128 och del av Vik 1:99 är i privat ägo. Vik 1:128 ägs av exploitören, medan Vik 1:99 som omfattar den östra vägsträckan, ner mot Väg 163, ägs av annan privatperson.

Berörda fastigheter och markägare redovisas i till planen hörande fastighetsförteckning.

Allmänna och enskilda intressen

Allmänna intressen

Hela planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv. Idag finns en gångstig genom området, från förlängningen av Killebäcksvägen i sydväst. I övrigt är marken inom planområdet relativt svårtillgänglig.

Enskilda intressen

Fastighetsägaren till Vik 1:128 har ett intresse av att exploatera området med nya bostadstomter.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Den föreslagna exploateringen innebär att passage genom området blir mer lättillgängligt. Det ger även, med föreslagna ”grönsläpp” mellan nya kvarter, goda möjligheter att nå bergspartierna på t ex Vettemyrsberget nordväst om området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen; Översiktsplan 2030 från 2017 framgår att det inom Kämpersviks samhällsområde inte finns möjligheter till förtätning. Dock menar man att det finns utvecklingsmöjligheter främst i anslutning till de nyare områdena i norr, liksom öster om väg 163.

Viktiga frågor för Kämpersvik är: Trafikens förhållande till boendemiljöer och förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Vid nya bebyggelseområden öster om väg 163 behöver det särskilt studeras hur oskyddade trafikanter ska kunna korsa vägen på ett säkert sätt.

I översiktsplanen lämnas följande rekommendationer:

- Vid all förändring ska hänsyn tas till Kämpersviks identitet
- Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och täthet. Stor vikt ska läggas på bebyggelsens anpassning till landskapet.
- Den äldre bebyggelsen i Kämpersvik har höga värden och dessa bör skyddas i detaljplan.
- Tillgång till allmänna stråk och grönsstruktur ska säkerställas i samband med planering av nya bebyggelseområden.

Kämpersviks identitet uttrycks bland annat med följande punkter:

- Ejd det järnet
- Kontrasten mellan bebyggelsen och de omgivande obebyggda bergen
- Gångstigar och strövområden

- Den äldre bebyggelsen med tre- och fyrfrontshus samt bebyggelsens placering i förhållande till gatan genom samhället mot hamnen.

Kommunala program med mera

• Strukturbild Norra Bohuslän 2010

Kommunfullmäktige har 2009-10-26 antagit ”Strukturplan/överenskommelse avseende användning av mark och vatten kopplat till Kustzonplanering och landsbygdsutveckling i norra Bohuslän”. Planen ska vara vägledande för den fysiska planeringen i kommunerna i norra Bohuslän och gäller från 1 januari 2010. Strukturplanen tar fasta på att Norra Bohuslän är ett attraktivt område tack vare kvalitéer som naturen och landskapsbilden, god tillgänglighet till natur och hav, kulturhistoriska värden samt levande kustsamhällen. Kommunerna ska planera för en positiv och långsiktig utveckling för att främja dessa kvalitéer.

• Besöksnäringstrategi 2018

Vision: Världens mest attraktiva skärgårdsdestination

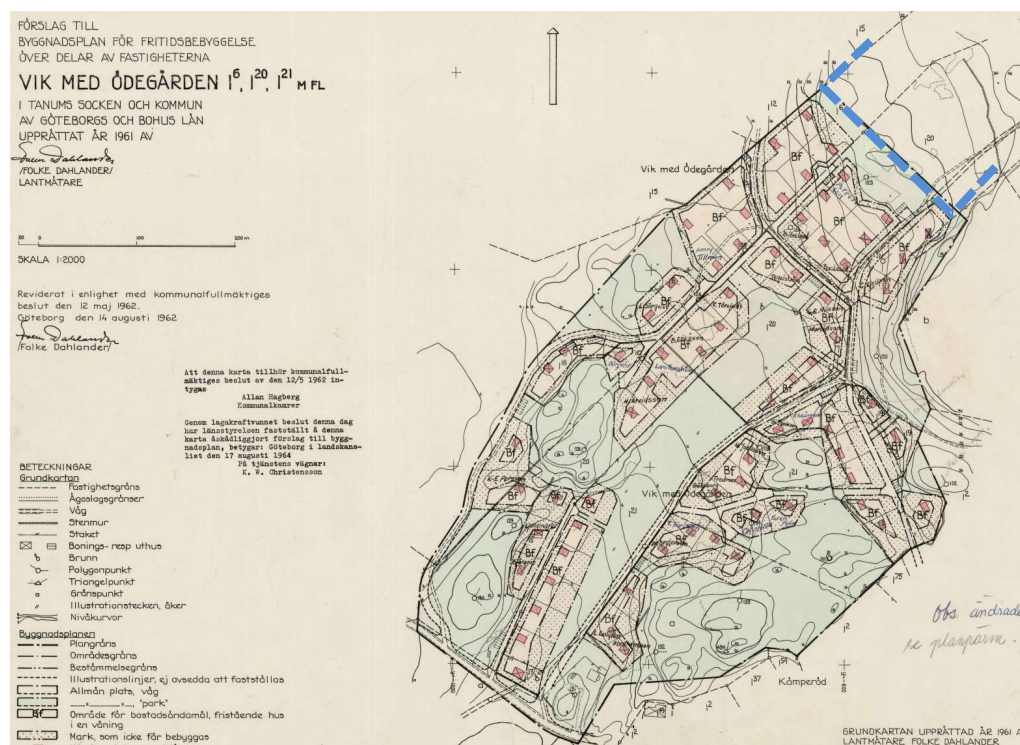
Mål: Snabbast växande turistkommunen i Bohuslän

Tillväxt ska ske på ett ansvarsfullt och hållbart sätt, där vi värnar om vår natur och kultur. Tanums kommun ska erbjuda de bästa förutsättningarna för att främja utveckling av besöksnäringen året runt.

• Landsbygdsutvecklingsprogram 2016

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag inte av någon detaljplan. I söder gränsar planområdet till en detaljplan antagen 1962. Denna omfattar bostadsbebyggelsen samt naturmark, bland annat närmast aktuellt område.



Gällande detaljplan som gränsar i sydväst. Aktuell planområdesgräns markerad med blå streckad linje.

PLANBESKRIVNING 2022-10-17

Detaljplan för Del av Vik 1:128, 1:99 med flera, Kämpersvik

Diarienummer: PLAN 2017.1571

Undersökning av betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL ska planer miljöbedömas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att klargöra om så är fallet har en undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2020-12-09, genomförts inför planarbetet.

Kommunens ställningstagande

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

Undersökningssamråd har skett med Länsstyrelsen, som yttrat sig om ärendet. Länsstyrelsen delar här kommunens bedömning att ett genomförande av föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen följande synpunkter inför det fortsatta arbetet:

- Kommunen bör behandla hur det nya bostadsområdet kopplas ihop med den befintliga byggnadsstrukturen i Kämpersviks samhälle. Särskilt betonas vikten av god tillgänglighet och goda rörelsemönster i synnerhet genom gång- och cykelleder.
- Kommunen bör behandla hur man planerar för skola, vård och övrig samhällsservice i området.
- Eftersom området är något utökat sedan det utreddes arkeologiskt 2018 bedömer man att det krävs en kompletterande arkeologisk utredning.
- En väl tilltagen skyddszon bör ordnas i anslutning till naturvärdesobjekt 1 och 2.
- Kommunen behöver tydliggöra vilken påverkan den planerade exploateringen förväntas ha på statusen i närliggande vattenförekomst samt möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen. Detta är särskilt viktigt eftersom Fjällbacka inre skärgård redan idag uppvisar en betydande påverkan från urban markanvändning.
- Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför behöver ingå.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-01-19, MBN § 9, att starta arbete med att upprätta ny detaljplan för Vik 1:128, 1:99 med flera, Kämpersvik.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken

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

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

Planområdet berörs av följande riksintressen:

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

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

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

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

PLANBESKRIVNING 2022-10-17

Detaljplan för Del av Vik 1:128, 1:99 med flera, Kämpersvik

Diarienummer: PLAN 2017.1571

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

Kommunens övervägande:

Planändringen innebär en förändring av den naturmark som berörs av planområdet och därmed en påverkan på riksintresset. Planförslaget föreslår ett antal grönsläpp vilket ger goda möjligheter att ta sig vidare ut i angränsande naturmiljöer. Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset avseende Friluftsliv.

Planområdet ligger i direkt anslutning/tangerar följande riksintresse:

MB 3 kap 6§: Naturvård – NV. Fjällbacka och Grebbestads kust och skärgård

- Ett variationsrikt och representativt skärgårdslandskap med hög biologisk mångfald knuten till såväl den marina miljön som till lövskogar och olika former av naturbetesmarker. Stora delar av området ingår i EU:s nätverk Natura 2000 och är således av europeiskt intresse när det gäller bevarandet av växt- och djurarter knutna till de naturtyper som ligger till grund för riksintresset.

Kommunens övervägande:

Planändringen berör områden som angränsar/tangerar riksintresset. (Gränserna kan ej anses vara exakta.) Planförslaget innebär att gata och bebyggelse i hög grad anpassas till områdets befintliga förhållanden (höjder, bergförekomst etc) och till målet att bibehålla kontrasten mellan bebyggelsen och den omgivande naturen. Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset avseende Naturvård.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken

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

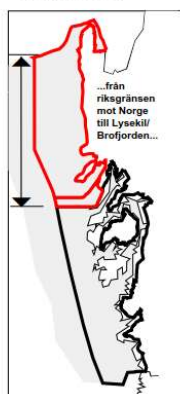
MB 4 kap 2§: Turism och rörligt friluftsliv – LST. Norra Bohuslän

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

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

Så här sammanfattas värdena enligt 4 kap MB:

"Obrutna kusten"



Kusten från Lysekil och norrut – den "Obrutna kusten"³

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

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

Kommunens övervägande:

Den planerade bebyggelsen behöver inte medföra att tillgängligheten för det rörliga friluftslivet kommer att minska inom planområdet. Mellan bostadskvarteren planeras för grönläpp som leder ut mot omgivande naturområden. Planområdet har med hänsyn till läge och beskaffenhet bedömts vara lämpligt att använda för den föreslagna bostadsbebyggelsen och eftersom planförslaget syftar till en utveckling av den befintliga tätorten bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.

Natura 2000

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

Enligt Miljöbalken 5 kap 1§, får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015–2027.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännande, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Vatten

För kustvattenförekomster i Västerhavsdistriktet; Fjällbacka inre skärgård, gäller att miljökvalitetsnormen för ekologisk och kemisk status sätts till god status med tidsfrist till år 2027 i de fall normen inte redan är uppfylld.

Luftföroreningar och buller

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

Yt- och grundvattenförekomster

Västerhavets vattendistrikt är indelat i ca 3000 vattenområden, så kallade vattenförekomster. Inom, eller i direkt anslutning till planområdet finns inte något av dessa. Miljökvalitetsnormerna för utvalda sjöar och vattendrag i Sverige berör alltså ej aktuellt planområde. Nordväst om Hamburgsund och i sundet (Fjällbacka Skärgård) finns dock ett område som omfattas av miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Föreslagen exploateringen kommer att anslutas till det kommunala Va-nätet och med tanke på det sätt som planen föreskriver att dagvattnet ska omhändertas blir det inte någon stor skillnad mot hur förhållandena är idag. Förutsatt att vattenförsörjning och avloppshantering sker enligt miljöbalkens krav bedöms förslaget inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt.

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

Strandskydd

Planområdet ligger drygt 600 meter från strandlinjen och berörs inte av strandskydd.

Sveriges miljömål

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

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

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

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

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

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

Inom området finns en våtmark som i viss mån kan komma att påverkas.

Området som är utpekad i genomförd naturvärdesinventering läggs fast som naturmark och biotopen för flora och fauna kommer även fortsättningsvis att finnas kvar. Bedömningen är att påverkan på miljömålet myllrande våtmarken blir liten och att våtmarken/dammen och dess funktion i det naturliga ekosystemet kommer att bestå.

Övriga förordnanden

Ett mindre biotopskyddat dike finns enligt naturvärdesinventeringen en bit nordöst om planområdet. Diket berörs inte av utbyggnad av gata eller bostadsområden. Det ligger i närheten av den tryckbank som, enligt den geotekniska utredningen, behöver anläggas utanför planområdet. Om diket skulle beröras ska dispens sökas från Länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

En naturvärdesinventering har genomförts under 2018 (*Sara Elg och Svante Hultengren, Naturcentrum AB*). Nedan sammanfattas de viktigaste delarna från denna.

Planområdet/inventeringsområdet är beläget nordost om Kämpersvik och omges av hällmark, skogsområden, bebyggelse, jordbruksmark och i väster finns våtmarken Ejdgetjärnet. Området är beläget i en klåva mellan Vettermysberget i norr och Ekeberget i söder.

Sammanfattning av naturvärdesinventering

Enligt genomförd inventering bedöms inventeringsområdet vara tämligen artfattigt, och med mestadels lägre naturvärden. I planområdet (där bebyggelse planeras) finns enbart två objekt med ”vissa naturvärden” samt delar av tre objekt med ”påtagligt naturvärde”. Bland rödlistade arter observerades buskskvätta och kungsfågel inom planområdet. Två arter som är fridlysta enligt Artskyddsförordningen (utöver fågelarter) noterades i inventeringsområdet (ej i planområdet). Beståndet av lopplummer bedöms ligga utanför planområdet liksom förekomsten av blåsippa.

Endast ett objekt bedöms ha högt naturvärde. Detta utgörs av dammen som är belägen strax utanför planområdet. För att minimera påverkan och konsekvenser för naturvärdena föreslås att dammen med närområde lämnas orörd, liksom vattenansamlingar och lämpliga övervintringsplatser i närområdet som kan ha betydelse för groddjur.

Ett litet dike bedöms ha generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 § första stycket 1. Diket ligger inte inom planområdet.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna bli obetydliga om planen anpassas så att naturvärdena och vattenansamlingarna ej påverkas och att diket som omfattas av generellt biotopskydd (dispensärende) lämnas orört.

Översiktlig bedömning av fågelfaunan

Inventeringen genomfördes i september, det vill säga utanför fåglarnas häckningstid, och en komplett fågelinventering kunde därför inte utföras. Vi noterade emellertid förekommande fågelarter under inventeringen och särskild vikt lades på att dokumentera rödlistade och/eller skyddade arter.

En översiktlig bedömning har gjorts utifrån dessa noteringar, samt genom förekomst av gynnsamma biotoper i inventeringsområdet. Vi har också tagit del av tidigare rapporter om fåglar.

Under inventeringstiden observerades de rödlistade arterna buskskvätta *Saxicola rubetra* (NT) och kungsfågel *Regulus regulus* (VU). Båda arterna är dock fortfarande tämligen vanliga i Sverige. Barrskogsmesarna talltita och tofsmes noterades även i inventeringsområdet. Dessa arter är minde allmänna på västkusten i Bohuslän. Observationerna gjordes i september och kan utgöras av kringstrykande fåglar. Vid fältbesöket sträckte fåglar igenom dalgången och tornfalk noterades födosökande.

Det finns inga tidigare uppgifter om fåglar som är skyddsklassade, fridlysta, rödlistade eller upptagna i fågeldirektivet med häckningskriterium i inventeringsområdet (ArtDatabankens Artportal och Observationsdatabasen under perioden 1980-01-01 till 2018-09-20).

Sammantaget bedöms påverkan på fågelfaunan bli tämligen liten i området. Strax intill inventeringsområdet ligger våtmarksområdet Ejdgetjärnet som är en betydelsefull häckningslokal för fåglar i norra Bohuslän. Det är därför viktigt att åtgärder i inventeringsområdet inte påverkar det intilliggande Ejdgetjärnet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planens genomförande innebär att större delen av marken inom planområdet tas i anspråk, främst för bostadsbebyggelse och gatumark, men delar av planområdet planläggs även som natur. Bland annat för att säkerställa den utpekade dammen som har högt naturvärde.

Ambitionen är att exploatering ska ske så att minsta möjliga intrång krävs i form av exempelvis sprängning och utfyllnad.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka intilliggande Ejdgetjärnet. (Våtmark och populärt besöksmål, med vandringsled.)

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse idag. Sydväst om planområdet gränsar bostadsbebyggelse belägen i utkanten av Kämpersvik. I anslutning till och utmed ny gata upp till nya bostadsområdet finns några enstaka bostadshus.

Bebyggelsen i Kämpersvik uppvisar en typisk bohuslänsk byggnadstradition. Husen ligger insprängda mellan/ i skydd av bergen/klipporna. De flesta hus är ljusmålade med röda tegeltak och en lite högre stensockel. Kring hamnen är husen av äldre datum, men lite längre norr ut i byn finns områden med nyare bebyggelse.

Planförslaget och dess konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att cirka 40-50 nya tomter inom planområdet exploateras med bostadsbebyggelse i upp till två våningar. Området möjliggör för bostadsbebyggelse i form av enbostadshus, parhus och radhus. Ny bebyggelse ska anpassas till och bör underordna sig landskapet och kontrasten mellan bebyggelsen och de omgivande bergen ska bevaras. Området ligger högt upp och kommer inte att synas då man befinner sig i Kämpersviks by. Av den anledningen har det inte bedömts nödvändigt att ställa krav på plankartan om att nya bostäder ska följa befintlig bebyggelsestruktur och bohuslänsk bebyggelsestradition. Nya byggnader kan på långt håll ses från havet och skulle därmed hellre utföras i en kulör som smälter ihop med bergen. För området är det angeläget att i möjligaste mån undvika sprängning och utfyllnad av tomterna, så att områdets karaktär bibehålls.

Efter utbyggnad av gata och VA inom hela området påbörjas lämpligen avstyckning av tomter och byggnation med början längst i sydväst.

Byggnationen fortsätter sedan succesivt mot nordost. Detta för att undvika störningar med byggtrafik för de bostäder som uppförts.



Situationsplan som visar ett exempel på hur bebyggelsen i området kan komma att utformas.

Till planen hörande illustration redovisar en maximerad utbyggnad enligt föreslagna planbestämmelser inklusive ett Attefallshus på 30 m².

PLANBESKRIVNING 2022-10-17

Detaljplan för Del av Vik 1:128, 1:99 med flera, Kämpersvik

Diarienummer: PLAN 2017.1571

Inom området tillåts enbostadshus, parhus eller radhus.

Största tillåtna byggnadsarea är 200 m² för enbostadshus varav 170 m² får utgöra huvudbyggnad. För radhus/parhus är största tillåtna byggnadsarea 100 m² per lägenhet exklusive garage/förråd.

För att behålla så mycket som möjligt av områdets karaktär med klippvallar och för att även i möjligaste mån skapa tomter med utsikt mot sydväst och havet har bestämmelser kopplade till högsta tillåtna nockhöjd föreslagits.

Området är kuperat och sluttar upp mot nordöst. För att skapa utsikt för samtliga tomter krävs därför en noggrann och specifik höjdsättning. På illustrations-kartan föreslagna tomtgränser är inte fastlagda och kan komma att förändras. Av den anledningen föreslås bestämmelser som tillsammans styr höjdsättningen på respektive tomt;

Högsta tillåtna nockhöjd är 9 meter räknat från överkant på byggnadens bottenbjälklag. Överkant bottenbjälklag ska placeras maximalt 0.5 meter över bergets/markens högsta punkt vid byggnadens omkrets.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter.

Inför granskningsutställningen kommer en projektering av gata och VA att genomföras och plushöjder på lokalgatan att föreskrivas.

Service och mötesplatser

Förutsättningar

Vid infarten till samhället finns en lekplats och fotbollsplan. I samhället finns även två badplatser, en söderut vid Skredfors och en i Killebäck innanför båtplatserna. På den södra sidan finns även gästhamn och båtplan. Kämpersvik har i övrigt ingen service. Den finns närmast i Grebbestad (ca 6 km) och Fjällbacka (ca 7 km). Här finns service i form av bland annat skolor, förskolor, äldreomsorg och livsmedelsbutiker. Planområdet ligger inom upptagningsområde för Grebbestad vad gäller skolor.

I planområdets närhet finns det goda förutsättningar till rekreation, bland annat vid Ejdetsjärnet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget möjliggör inte för någon serviceverksamhet. Det har tidigare funnits en butik i samhället som varit öppen sommartid, förhoppningen är att tillkommande bebyggelse enligt planförslaget kan bidra till att viss närservice åter etableras i Kämpersvik.

Arkeologi

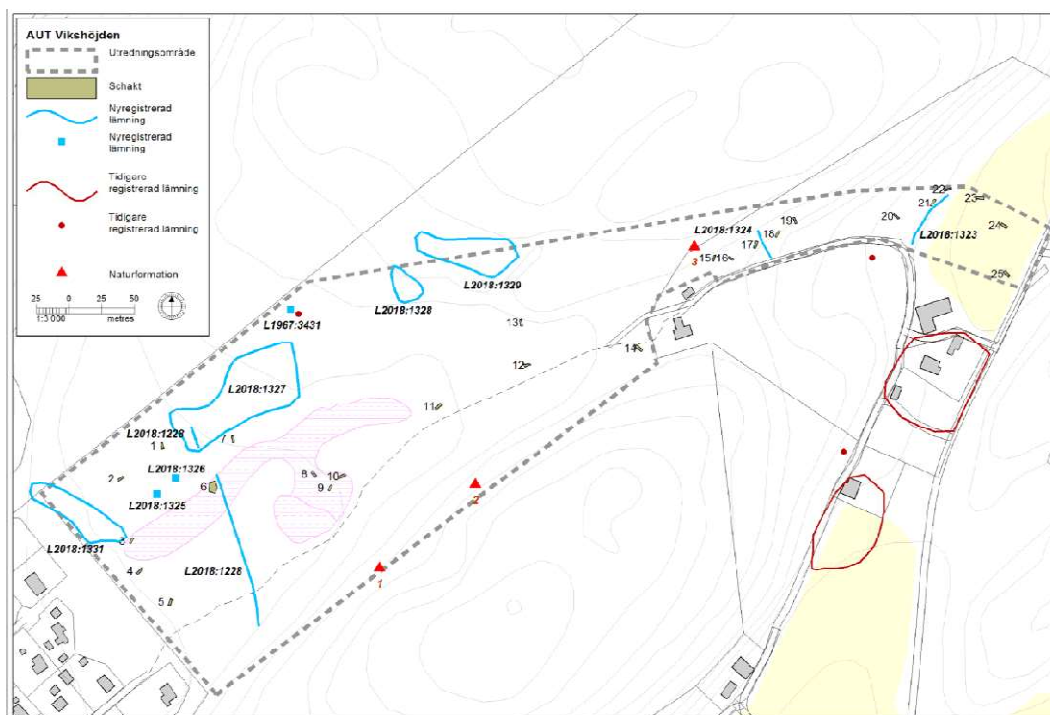
Förutsättningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. I nära anslutning till området (nordväst om) finns en tidigare känd övrig kulturhistorisk lämning i form av torkram för brännorv. Söder om planområdet finns hållristningslokaler och boplatser registrerade.

Inför framtagandet av planförslaget har en arkeologisk utredning med sökschaktsgrävning genomförts (Kulturlandskapet, rapport 2019:2). Inga fynd eller anläggningar påträffades i schakten. Vid inventeringen registrerades dock tre hägnader i form av stengärdesgårdar och två gränsmärken som inte befinner sig i aktuell gräns. Vidare registrerades fyra småindustriområden bestående av mindre eller större stenbrott. I ett av dessa ingår även en spiralformad labyrint uppbyggd av skärvsten från ett närliggande brott.

Samtliga identifierade lämningar bedöms som övrig kulturhistorisk lämning.

Utredningen identifierade även tre naturformationer i form av två grottor/överhäng och en jättegyrta. Då de saknar känt namn eller tradition kan de dock inte registreras som kulturhistoriska lämningar.



Eftersom den nya vägen upp mot området under planarbetet och efter den arkeologiska utredningen har fått en ny sträckning, har en kompletterande utredning genomförts.

Denna utredning genomfördes i syfte att avgöra om fornlämningar berördes av planerat arbetsföretag. Den kompletterande utredningen skulle även mäta in den befintliga fornlämningen L1967:3274 samt eventuella nyupptäckta fornlämningar. Utredningen skulle även avgöra om södra delen av utredningsområdet (invid infarten från väg 163) var en fortsatt utbredning av stenåldersboplatsen L1967:3677 i söder.

Det kompletterande utredningsområdet utgörs främst av befintlig väg med omgivande ytor med ett något större skogsparti i norr - väster om vägen. Skogspartiet sluttar mot öst och består främst av bevuxna berghällar med enstaka delvis blöta mjukmarkspartier. Utredningsområdets södra del utgörs av bytomt/gårdstomt L1967:3676 samt omgivande åkermark vid infartsvägen.

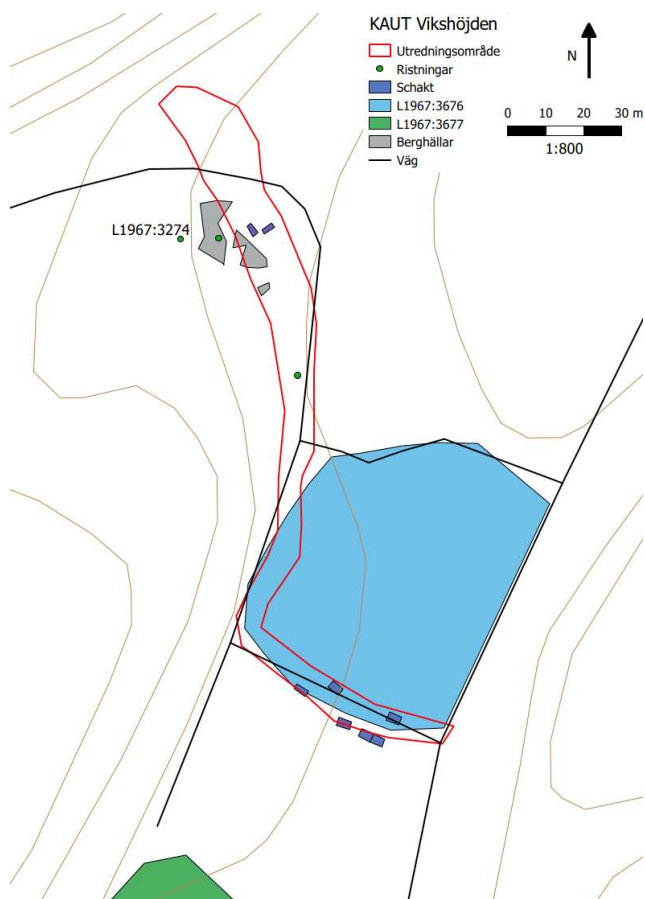
Hällristningsinventering

Inventering utfördes inom hela området. Inledningsvis avtorvades tre större berghällar i norra delen av utredningsområdet med maskin. Strax väster om norra delen av utredningsområdet ligger befintlig fornlämning L1967:3274. Fornlämningen består av sex skålgropar som mättes in och området runt denna markerades med fornlämningsband inför planerad exploatering. Som ett resultat av inventeringen hittades även två historiska ristningar, en inom samt en strax utanför utredningsområdet.

Schaktning

Sammanlagt öppnades åtta schakt med grävmaskin, två inom skogspartiet i norra delen samt sex inom åkermarken i söder. Endast ett fåtal fynd av flinta förekom i matjorden. Inga anläggningar påträffades. Södra utredningsområdet bedöms inte angränsa till den befintliga fornlämningen L1967:3277.

Resultatet innebär att fornlämning 1967:3274 har mätts in med RTK-gps. Den nya placeringen av fornlämningen är belägen åtta meter åt sydväst från den tidigare markeringen. Dessutom har två historiska ristningar (2022:1722, 2022:1723) registrerats som övriga kulturhistoriska lämningar.



Strax intill ny väganslutning finns en Hällristning *fornlämning* 1967:3274, bestående av 6 skålgropar, 3-7 cm i diameter och 0,3-1,2 cm dj. De ligger mellan två stenblock med 1,60 m mellanrum. Belägen på svagt Ö-sluttande, grovkornig, ljus granithäll. Övertorvade. Se foto nedan.



Planförslaget och dess konsekvenser

I det fall fornlämning 1967:3274 berörs av framtida exploateringar och behöver tas bort krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Vid exploatering bör de historiska ristningarna 2022:1722, 2022:1723, om möjligt, få ligga kvar. I övrigt bedöms inga ytterligare antikvariska åtgärder krävas.

Enligt Länsstyrelsens slutmeddelande har Länsstyrelsen ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Kulturmiljö

Förutsättningar

De äldre delarna av Kämpersvik har i det kommunala kulturminnesprogrammet utpekats som en skyddsvärd miljö.

Enligt översiktsplanen är den äldre bebyggelsen med tre- och fyrfrontshus samt bebyggelsens placering i förhållande till gatan genom samhället mot hamnen identitetsskapande för Kämpersvik.

En kulturhistorisk byggnadsinventering har utförts i Kämpersvik. Enligt inventeringen har Kämpersvik få exempel på så kallade klass I-hus, dvs byggnadsminnesvärda. Husen ska då vara så gott som oförändrade sedan byggnadstiden. Däremot är det många så kallade klass II-hus vars karaktärer är viktiga att bibehålla för att inte drastiskt förändra samhällets utseende.

Det är även av stor betydelse att hålla bergen runtomkring samhället oexploaterade. Traditionellt byggde man inte högt upp på berg, bl a för att läget var oskyddat mot de hårda och salta vindarna och under stenindustrins framväxt byggde man inte på berg, som kunde vara en brytbar råvara.

Enligt Kulturhistorisk byggnadsinventering i Kämpersvik, framgår följande rekommendationer: Ny exploatering bör följa bebyggelsetraditionen i Kämpersvik och ske varsamt för att förhindra en förvanskning av samhällets karaktär. Viss förtätning av befintlig bebyggelse kan göras om byggnadsutformning och materialval följer traditionen i Kämpersvik. Ny arkitektur och modernare tappning kan läggas i utkanten av samhället, som en ny årsring.

Planförslaget och dess konsekvenser

För att bevara kulturmiljön inom samhället är det viktigt att det nya området kopplas ihop med den befintliga byggnadsstrukturen som finns i Kämpersvik. Planområdet som är beläget i dalgången mellan Vettemyrsberget och Ekeberget, nås via gångstigar i förlängningen av Killebäcksvägen från befintlig bebyggelse i den norra delen av Kämpersviks by. På så sätt skapas en förlängning av befintliga bebyggelseområden och bebyggelsens placering anpassas efter naturen.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Planområdet kommer angöras via en ny gata i öster som ansluter till väg 163. Trafikverket har beviljat tillstånd för anslutning av enskild körväg från fastigheten VIK 1:99 (1:128) till väg 163 i Tanums kommun. Väg 163 är en statlig väg som är belagd. Den är ca 5,4 meter bred och har bashastighet 70 km/h. Årsmedeldygnstrafiken uppgick vid senaste mätningen (år 2017) till ca 1760 fordon per dygn varav 140 var tunga fordon. Antalet nya fastigheter och ökad trafikmängd inom området gör att anslutningen kräver att den ska utformas som korsningstyp A1 enligt VGU. Det finns idag inget som tyder på att den planerade anslutningen försämrar trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen enligt Trafikverket.

Infart till Kämpersvik från väg 163 sker via väg 1002. Väg 1002 har en trafikbelastning om ca 440 fordon per dygn varav ca 30 var tunga fordon vid den senaste mätningen år 2016.

Inga vägar i anslutning till planområdet är utpekade som primära eller sekundära avseende rekommenderad väg för farligt gods.

Planförslaget och dess konsekvenser

Den nya bebyggelsen kan förväntas generera en trafikökning om ca 250 fordon per dygn, vilket inte bedöms förorsaka några kapacitetsproblem i befintligt vägsystem. Placeringen av den nya gatan med anslutning till väg 163 har anpassats efter de geotekniska förutsättningarna (förekomst och mäktighet på lerskikt) och till att klara en lutning på högst 10%. Gatan föreslås ges en bredd på sex meter exklusive område för slänter.

Den nya angöringen kommer endast betjäna de nya fastigheterna samt de befintliga bostadsfastigheter som ligger utmed vägen.

Möjligheter finns att via planerade vändplatser längst ner i sydväst, i framtiden skapa anslutning in mot Kämpersvik för räddningsfordon. En sådan räddningsväg skulle kunna tjäna vid en tidpunkt då befintlig väg (väg 1002) in mot Kämpersvik av någon anledning är oframkomlig.

Ny gata är inför samrådet grovprojekterad. Inför granskningsutställningen kommer en detaljprojektering att genomföras och föreskrivna höjder på gatan läggas fast på plankartan. Den exakta utbredningen av slänter runt vägen kommer då också att läggas fast.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

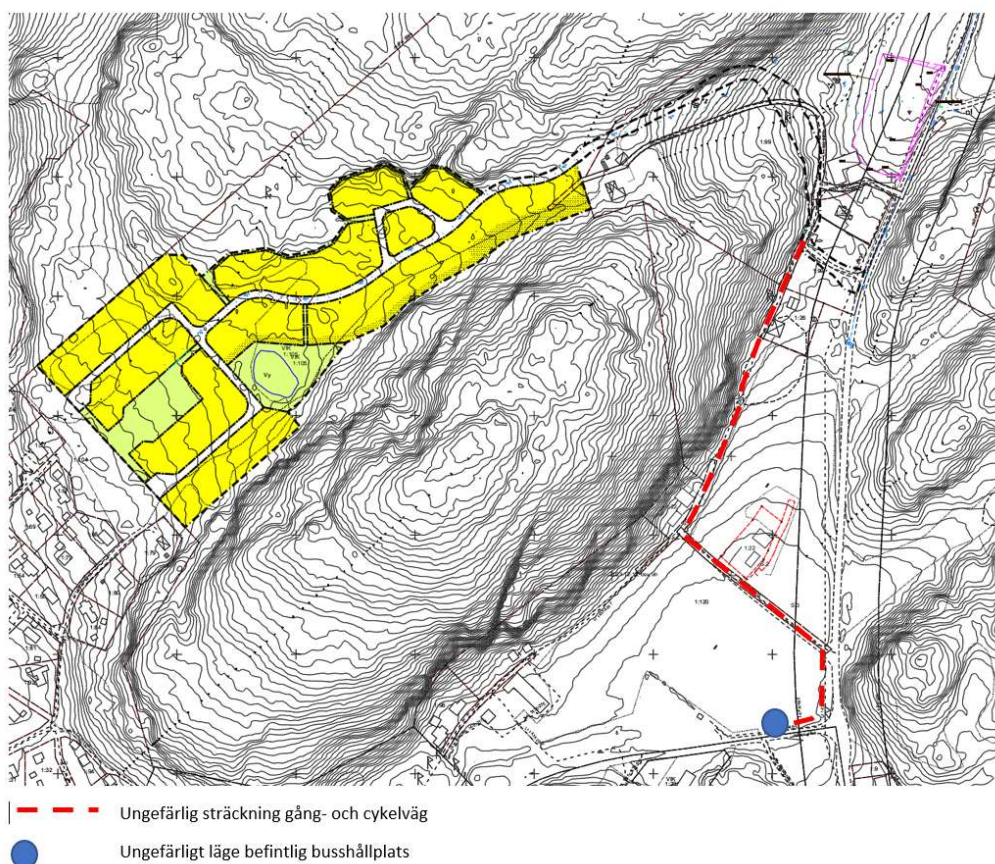
Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet idag, men det finns en gångstig från bostäderna sydväst om planområdet i förlängningen av Killebäcksvägen och upp genom planområdet.

I Kämpersvik finns inga separerade gång- och cykelvägar idag.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planens genomförande medför att befintlig gångstig inom planområdet kommer försvinna. Området kommer dock vara tillgängligt även fortsättningsvis via gångvägens anslutning mot sydväst och tillkommande gator i området. Natursläpp från ny gata kommer anordnas genom kvartermarken vilket är positivt för tillgängligheten till naturmarken runt planområdet. Detta säkerställer tillgängligheten till naturområdena för friluftsliv och rekreation.

För att säkerställa en gång- och cykelväg ner mot busshållplatsen utmed väg 1002 ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören kring hur detta ska lösas och finansieras. Tanken är att nyttja en befintlig gångväg/väg som berör samfälligheterna Tanum Vik S:2 och S:3 samt fastigheten Tanum Vik 1:120. Överenskommelse med dessa behöver också tecknas.



Kollektivtrafik

Förutsättningar

Kämpersvik trafikeras av busslinje 875 till Fjällbacka, Grebbestad och Tanumshede. Busshållplats finns vid hamnplan och utmed väg 1002 (Viksvägen), i närheten av anslutningen mot väg 163. Båda hållplatserna ligger ca 900 meter sydöst/söder om planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

En ny gång- och cykelförbindelse från planområdet och ner till busshållplatsen utmed väg 1002 är planerad.

Planens genomförande kan medföra ökat reseunderlag för kollektivtrafiken i samhället.

Parkering

Förutsättningar

Det finns inga parkeringar inom planområdet idag.

Vändplatserna i slutet av ny gata har planerats byggas med 18 m diameter. Här finns plats för t ex sopbilar och utryckningsfordon att vända runt.

Planförslaget och dess konsekvenser

Parkeringsbehovet för nytillkommande bebyggelse ska tillgodoses inom tomtmark. Varje fastighet får möjlighet att uppföra garage eller carport. Utfart från tomtmark kommer ske till anslutande lokalgata.

Friytor

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar

Det finns en lekplats och fotbollsplan vid entrén till Kämpersvik. Området kring Kämpersvik erbjuder promenadstråk, tränings- och rekreationsmöjligheter. I närheten av planområdet ligger Ejgdetjärnet, med ett promenadstråk runt. Ejgdetjärnet är också en viktig fågellokal och erbjuder ett rikt fågelliv.

Hela planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv. Idag finns det en gångstig genom området men i övrigt är området relativt svårtillgängligt.



Planförslaget och dess konsekvenser

För att upprätthålla de sociala värdena är det viktigt att platsen tillgängliggörs för alla samt att grönytor och naturopytor behålls för att säkerställa möjligheterna till rekreation i området och i naturmarken runt omkring. Detta har säkerställts på plankartan genom att vissa områden/ grönsläpp ut mot angränsande naturmark har planlagts med bestämmelsen NATUR.

Den föreslagna exploateringen medger att naturområdena runt omkring blir lättillgängliga och det kommer bli enklare att nå bergspartierna på Vettemyrsberget, nordväst om området, som ingår i riksintresset för naturvård.

Inom planområdets naturmark finns goda möjligheter att skapa ytor för kvarterslek.

Den tänkta gång- och cykelvägen som ska binda ihop planområdet med väg 163 och busshållplatsen utmed väg 1002 ökar tillgängligheten, vilket bidrar positivt till de sociala värdena.

Vattenområden

Förutsättningar

Bortsett från en naturlig damm i områdets södra del finns det inga vattenområden inom eller i direkt anslutning till planområdet. Dammen tar emot ett flöde från delar av området samt från bergen på dammens östra sida.

Planförslaget och dess konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka den befintliga dammen. Dagvatten från planområdet föreslås ledas till anlagda makadammagasin inom området för gatan.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Tillgängligheten inom planområdet är i nuläget begränsad, bortsett från en gångstig som löper genom området.

Tillgänglighetskrav i plan- och bygglagen och Boverkets byggregler ska uppfyllas för all kvartersmark och allmän plats i detaljplanen. Detta bevakas i bygglovsskedet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Samtliga föreslagna bostäder ska uppföras med full tillgänglighet, vilket kontrolleras i byggskedet.

Den föreslagna exploateringen innebär att området kommer bli mer lättillgängligt då nya vägar kommer anläggas genom planområdet. Det kommer även anordnas grönsläpp mellan viss del av kvartersmarken för bostäder, vilket säkerställs genom att denna del planläggs som naturmark. Det kommer även bli enklare att nå bergspartierna på Vettemyrsberget, nordväst om området.

Nya bostäders tillgänglighet från gatan säkerställs delvis genom en bestämmelse om högsta tillåtna nivå på färdigt golv i förhållande till gatan. Denna bestämmelse syftar bl a till att undvika att tomterna fylls upp.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen i Kämpersviks samhälle är ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar.

Spillvattnet från Kämpersvik leds till Bodalens avloppsreningsverk. Bodalens avloppsreningsverk togs i bruk 2012, och under 2015 färdigställdes ledningar och pumpstationer mellan Kämpersvik och Bodalen, varefter allt spillvatten (avloppsvatten) från Kämpersvik pumpas till Bodalsverket.

Samtidigt som överföringsledningar för spillvatten anlades mellan Kämpersvik och Bodalens reningsverk, så anlades även en vattenledning i samma sträcka.

Kapacitet finns att ansluta planområdet mot kommunala ledningar i sydväst.

Planförslaget och dess konsekvenser

En översiktlig projektering är gjord vilken visar att det finns goda möjligheter att klara försörjningen för vatten och avlopp inom området. Inför granskningsutställning kommer en mer detaljerad projektering att genomföras av såväl gata som vatten- och avlopp.

Vatten och avlopp inom området kommer att få enskilt huvudmannaskap.

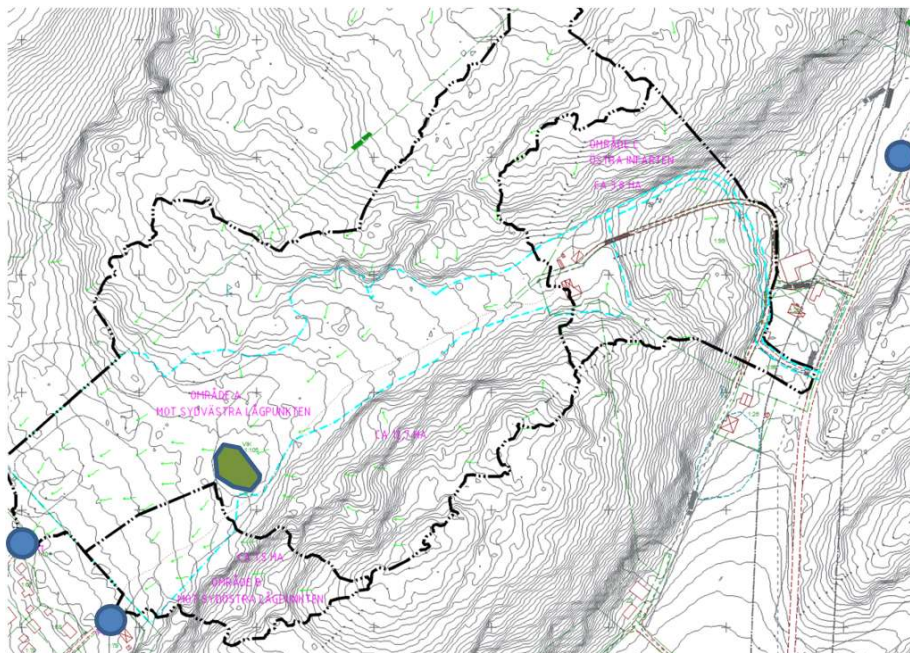
Dagvatten

En dagvattenutredning, med tillhörande beräkningar av föroreningar från dagvattenflöden, har genomförts under maj 2021 (AFRY, C Dahlgren) med utgångspunkt från aktuellt planförslag. Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Förutsättningar

Dagvatten från planområdet går i öppna rinnvägar åt både sydväst och öster. I dagsläget letar sig dagvattnet vidare mot havet via öppna diken och trummor under vägar. Planområdet ska anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten med anslutning mot ledningar inom det intilliggande befintliga bostadsområdet i sydväst.

Planområdets avrinningsområde är indelat i tre delområden, vilka når tre olika lågpunkter i planområdets västra respektive östra del. Majoriteten av dagvattenflödet söker sig ned mot befintligt bostadsområde i sydväst, via det stora delområdet (A) och ett mindre delområde (B), mot två lågpunkter i sydväst. Delområdet i öster (C), som innefattar den nya infartsgatan till planområdet, har sin avrinning mot en lågpunkt i nordost.



Karta utvisande aktuellt avrinningsområde med sina tre delområden A, B och C. Blå punkter markerar lågpunkter. Grön yta markerar läge för damm.

Inom delområde A finns en befintlig damm, som tar emot mycket av delområdets flöde. Dammen ska lämnas orörd och kommer att fungera som en extra magasinbuffert. I och med utbyggnaden inom planområdet så kommer en del av dagvattnet från nordväst och väster att tas om hand inom området och ledas mot fördröjningsmagasin. Dammens vattenspiegel kommer därmed att vara lägre än i dagsläget, men dammen får även ett stort flöde från bergen på dammens östra och nordöstra sida och dess funktion i det naturliga ekosystemet kommer att bestå.

I samband med den geotekniska undersökningen, utförd av Bohusgeo AB, har de geohydrologiska förhållandena inom planområdet beskrivits.

Område 1

Grundvatten- och portrycksnivån har inte undersökts i området.

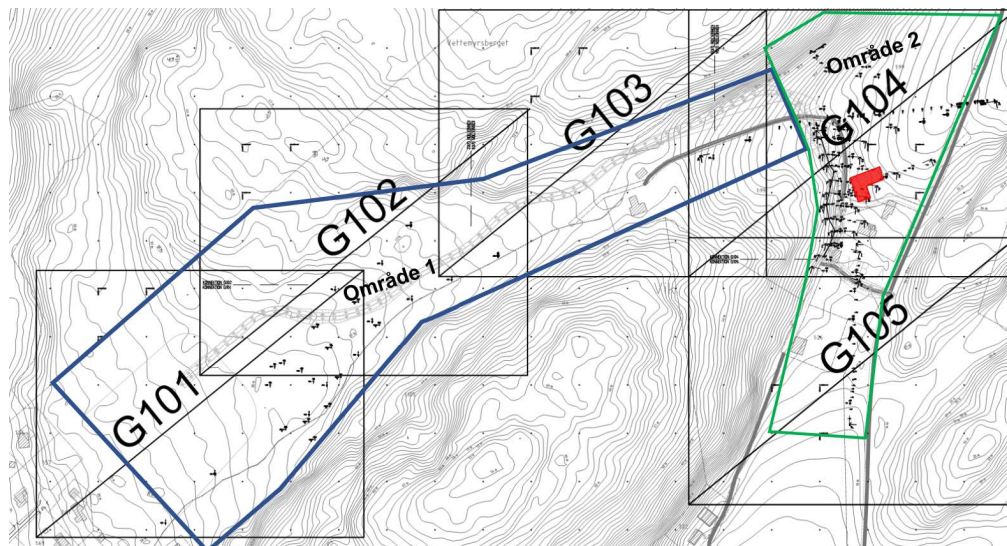
Grundvattennivån bedöms normalt ligga i nivå med markytan i de lägre delarna centralt i området och i samband med torrperioder kunna sjunka och området bedöms kunna bli helt eller delvis utdränerat.

Område 2

Grundvatten- och portrycksnivån i leran respektive i friktionsjorden under leran har uppmätts i en punkt (2 spetsar/punkt) under perioden 2021-06-10 till 2021-09-10. Mätvärdena mäts med logger var fjärde timme. De uppmätta värdena beskrivs i rapporten och tillhörande bilaga.

Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms normalt ligga på ca 0.5 m under markytan. I samband med nederbördsrika perioder bedöms den kunna stiga till i nivå strax under markyta och i samband med torrperioder kunna sjunka till 1-2 m under markytan.

I anslutning till berg i dagen och i områden med stora friktionsjordsmäktigheter bedöms inte höga portryck kunna uppstå, då dräneringsvägarna är korta.



Planförslaget och dess konsekvenser

Dagvattnet omhändertas via intagsbrunnar längs med ny gata, kupolbrunnar i naturmark och från tomternas servisledningar till en huvudledning i gata, som sedan, via föreslagna fördröjningsmagasin, mynnar mot befintliga diken alternativt ansluts till befintliga kommunala dagvattenledningar, för vidare transport mot slutrecipienten i Kämpersviks hamn.

För omhändertagande av flöden från de bergspartier som omger den planerade bebyggelsen föreslås en s.k. DSA dränering (en grunt liggande slitsad dagvattenledning med makadamfyllning ovanpå) utmed delar av infartsgatans ena sida. Denna ansluts sedan till det övriga dagvattensystemet.

Fyra fördröjningsmagasin (tre lite större och ett mindre) föreslås i nära anslutning till de befintliga lågpunkterna. Dessa magasin samlar upp dagvatten från serviserna och lokalgatorna och även från den kvarvarande yta som flödar fritt i naturmarken. Magasinen säkerställer att det framräknade strypta flödet vid ett 100-års regn ej överstigs.

Beräkningarna visar följande volymer för föreslagna fördröjningsmagasin:

Magasin område A: Ca 79 m³ fritt vatten

Magasin område B: Ca 28 m³ fritt vatten

Magasin område C: Ca 47 m³ fritt vatten

Det föreslås även ett extra, men mindre, magasin alldeles vid infarten från allmänna vägen. Detta magasin kan vara ca 10 m³ och avvattna början på infartsgatan.



Utdrag ur illustrationskarta med föreslagna lägen för dagvattenmagasin (blå rektanglar).

För några av tomterna inom delområde A, som tar emot en stor del av naturmarkens flöde, föreslås en dräneringsslang utmed den norra tomtgränsen, där dränering leds till kupolbrunnar, för vidare transport till nytt ledningsnät.

Tomterna ska höjdsättas så förbindelsepunkt i gata ligger minst 0,3 m lägre än färdigt-golvnivå inom tomt och serviserna ansluts till dagvattenledningar i gata, som går med självfall åt sydväst.

Både i dagsläget och vid en framtida utbyggnad söker sig dagvattenflödet västerut, via kommunala dagvattenledningar, trummor och öppna diken, för att slutligen nå recipienten vid hamnen och havsvattnet Kämperödsvik, del av Fjällbackas inre skärgård.

Vid en framtida VA-anlutning av Vik 1:128 vore det önskvärt att området får kopplas till någon av de befintliga dagvattenledningarna inom bostadsområdet i sydväst, i stället för att som i dagsläget låta flöden gå via diken och vägtrummor ned mot Kämperödsvik.

På plankartan föreslås bestämmelsen ”fördröjning”. Bestämmelsen gäller för fyra områden inom gatemark, placerade i närheten av de identifierade lågpunkterna. För att skapa utrymme för en dräneringsslang utmed den norra tomtgränsen läggs en 2 m bred markremsa ut som Natur utmed dessa tomter.

Föroreningar från dagvattenflöden

Föroreningsämnen i det framtida bebyggda planområdets dagvatten håller sig under och inom aktuella riktvärden. Dagvattentillskottet från planområdet är marginellt jämfört med hela avrinningsområdet och kommer inte att påverka det totala flödet till slutrecipienten i Kämperöds vik.

Inom exploateringsområden för nya bostäder är det främst oljor från gator och däckslitage som är en förekommande och förorenade faktor. För övrigt är skillnaden inte särskilt stor från nuvarande naturmark, vilken har en stor andel berghällar och berg i dagen, där stenar och hållar sköljs av inom de första minuterna av ett regn.

Flöden från takytor och asfaltsytor föreslås ledas till fördröjningsmagasin, som förutom sitt fördröjningssyfte även har en viss renande effekt via bl a sedimentering. En del av dagvattnet från delområde A tar även vägen via en befintlig damm, där ytterligare rening sker via dels växtlighet i och intill dammen, dels sedimentering på dammbotten. Dammens rening är en bonusfaktor som inte är medräknad i utredningens föroreningsberäkningar.

Föroreningsämnen i det framtida bebyggda planområdets dagvatten håller sig under och inom aktuella riktvärden. Dagvattentillskottet från planområdet är marginellt jämfört med hela avrinningsområdet och kommer inte att påverka det totala flödet till slutrecipienten i Kämpersröds vik.

Inom exploateringsområden för nya bostäder är det främst oljor från gator och däckslitage som är en förekommande och förorenande faktor. För övrigt är skillnaden inte särskilt stor från nuvarande naturmark, vilken har en stor andel berghällar och berg i dagen, där stenar och hållar sköljs av inom de första minuterna av regnen.

Flöden från takytor och asfaltsytor föreslås ledas till fördröjningsmagasin, som förutom sitt fördröjningssyfte även har en viss renande effekt via bl a sedimentering. En del av dagvattnet från delområde A tar även vägen via en befintlig damm, där ytterligare rening sker via dels växtlighet i och intill dammen, dels sedimentering på dammbotten. Dammens rening är en bonusfaktor som inte är medräknad i utredningens föroreningsberäkningar.

Värme och energi

Förutsättningar

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

Planförslaget och dess konsekvenser

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

El, tele och elektronisk kommunikation

Förutsättningar

Inom området finns idag inte någon el- eller telekommunikation.

Planförslaget och dess konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget kräver utbyggnad av el- och tele-nätet. Lämpligt läge för transformatorstation kommer att säkerställas på plankartan inför granskning.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning med målsättning om att alla hushåll ska källsortera sitt avfall för återvinning. Återvinningsstation finns utmed Viksvägen/infarten till Kämpersvik.

Planförslaget och dess konsekvenser

Avfallshantering inom planområdet ska anordnas inom respektive fastighet. Föreslagna vändplaner är 18 m i diameter vilket bedöms tillräckligt för att t ex renhållningsfordon ska kunna vända runt, utan att backning krävs.

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Tanums räddningstjänst har två brandstationer, en i Tanumshede och en i Hamburgsund.

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

Planförslaget och dess konsekvenser

Tillkommande bostäder ska vara tillgängliga för räddningsfordon från de nya vägarna inom planområdet.

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

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

Planens utformning med två vändplaner längst ner i sydväst möjliggör för en framtida ”Räddningsväg”. Denna kan anläggas från en av vändplanerna över det mindre naturområdet som gränsar till planområdet och vidare ner till befintligt gatusystem. En sådan väg skulle kunna vara ett viktigt alternativ för räddningsfordon i ett fall då Viksvägen är blockerad.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, får buller från vägar och spårtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då i stället 65 dBA.

Om ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Planförslaget och dess konsekvenser

Det finns inga befintliga vägar inom planområdet. Avståndet till väg 163 överstiger 200 meter. Hastigheten på väg 163 förbi planområdet är 70 km/h. Årsmedelsdygnstrafiken uppgick vid senaste mätningen (år 2017) till ca 1760 fordon per dygn. Enligt *Tabell och diagram för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller, framtagen av Boverket och SKL 2016* bedöms det inte vara några problem att klara gällande bullerriktvärden. Även om trafiken skulle dubblas på väg 163 skulle gällande riktvärden inte överskridas enligt tabellen.

Bullernivåerna för befintliga bostäder som är belägna vid infarten till det kommande bostadsområdet kommer öka något. Antalet bostäder när området är fullt utbyggt beräknas bli omkring 45 st. Då det är ett villaområde som tillkommer förväntas antalet tunga transporter vara få i form av bland annat sopbilar och flyttbilar, påverkan från antalet tunga fordon bedöms därmed vara försumbar. Enligt *Tabell för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller* bedöms en trafikmängd på 1000 fordon/dygn och en skyltad hastighet med 40 km/h medföra en ekvivalent ljudnivå på cirka 53 dBA vid ett avstånd på 10 meter från vägmitt. Då tillkommande trafik till det nya området bedöms understiga 1000 fordon/dygn med god marginal bedöms gällande riktvärden för buller från vägtrafik klaras.

Förorenade områden

Förutsättningar

Det finns i nuläget inga kända föroreningar inom planområdet. Närmast utpekad potentiellt förorenad mark enligt EBH-kartan är belägen på andra sidan Ekeberget från planområdet. Denna bedöms inte kunna påverka planområdet.

Transport av farligt gods

Förutsättningar

I nuläget är ingen väg i närheten av planområdet klassad som primär eller sekundär väg för transport av farligt gods. Avståndet till väg 163 överstiger även 150 meter vilket brukar ses som ett generellt riktvärde för vidare undersökning av påverkan vid olycka med farligt gods.

Klimatförändringar

Förutsättningar

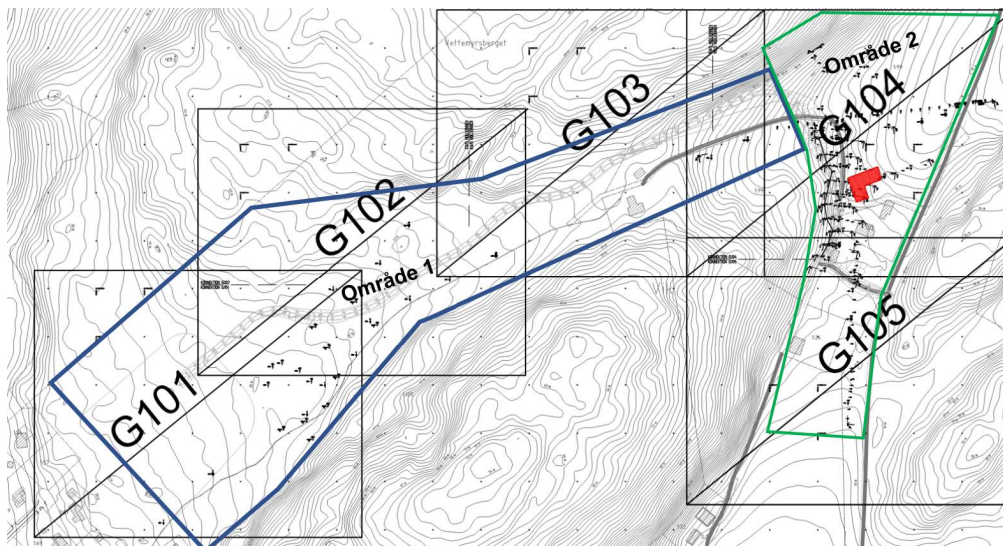
Då planområdet ligger drygt 600 meter från strandlinjen och på en nivå om ca +15 m.ö.h. eller högre bedöms inte planområdet påverkas till följd av stigande havsnivå.

Geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts under 2022 (Bohusgeo AB), i syfte att undersöka de geotekniska förhållandena och att utreda förutsättningarna för detaljplan med avseende på släntstabilitet, översiktliga grundläggningsförhållanden och markradonförhållanden. Det har även genomförts en bergteknisk utredning under mars 2022 (bergab), i syfte att klarlägga de bergtekniska förutsättningarna för och konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen. Nedan följer en sammanfattning av utredningarna:

Det undersöka området utgörs i den västra delen av berg i dagen eller av tunna jordtäckan på berg. I den östra delen av ängs- och åkermark som är delvis beväxta med träd. Markytans nivå varierar mellan ca +28 och +42 i den västra delen och mellan ca + 15 och +28 i den östra delen. Markytans lutning varierar mellan ca 1:3 och ca 1:10.



Geotekniska förhållanden

Området har delats in i två olika delområden, se bild ovan. Område 1 avser den västra delen och område 2 avser den östra delen.

Område 1

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan berg i dagen och ca 2 m. Jordlagren bedöms under vegetationslagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av sand eller torv underlagrad av silt. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Område 2

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 1 och ca 22 m. Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av:

- Fast ytlager
- Lera
- Friktionsjord vilande på berg

Det fasta ytlagret utgörs i huvudsak av silt, sand, skalsand och sand, torrskorpelera förekommer i ett par enstaka jordprov. Tjockleken varierar mellan ca 3 och ca 9 m. I huvudsak förekommer silt och sand med stor mäktighet vid den befintliga vägen.

Lera finns till mellan ca 3.5 och ca 20 m djup under markytan. Mäktigheten är störst inom den östra delen närmast väg 163, närmast berget i väst finns lera ställvis. Leran är i regel siltig.

För att undersöka lerans sättningsegenskaper har kompressionsförsök typ CRS utförts.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara delvis tillfredställande och delvis otillfredsställande. För släntstabilitetsberäkningar för den planerade vägen samt släntstabilitetsförbättrande åtgärder hänvisas till Projekterings-PM/Geoteknik.

Någon särskild grundförstärkning för den nya vägen krävs inte. Däremot krävs en tryckbank med utbredning enligt G501 för att de längre glidytorna skall ha en tillfredställande stabilitet. Tryckbanken är utformad så att markytan även framgent kan vara åkermark. Tryckbanken kan förslagsvis byggas upp med schaktmassor från byggnation inom detaljplaneområdet. Befintlig vegetationsjord föreslås täckas av och läggas som övre lager i tryckbanken.

Släntstabiliteten bedöms kunna påverkas av höga portryck i lerans underkant. Enligt framtaget PM bedöms att, om portryck enligt känslighetsanalysen kommer uppstå är de mycket kortvariga. Med ledning av detta bedöms enligt framtaget PM att åtgärderna ej ska dimensioneras för kortvariga höga portryck och att man under korta perioder kan acceptera en beräkningsmässigt lägre säkerhetsfaktor.

Grundläggning

Enligt framtaget PM bedöms byggnationen inom området kunna utföras med platta på mark direkt i mark efter avschaktning av organisk jord.

Den planerade vägen planeras för att utföras till delar på berg och till delar inom områden där lerans mäktighet är liten. Eventuella sättningar i leran bedöms bli små vilket ej bedöms påverka vägen.

Schaktning

Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras.

Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Markradon

Gammastrålsinmätning har utförts inom område 1 dels på markytan, dels på berg. Mätningarna på markytan (sand och silt) varierar mellan ca 30 och 45 Bq/kg och mätningarna på berg varierar mellan ca 195 och ca 260 Bq/kg.

Med ledning av de uppmätta värdena kan marken klassas enligt BFR R85:1988 till mellan normalradon och högradonmark. Högradon gäller för avtäckt berg.

Bergteknisk utredning

- Risk för blocknedfall eller ytliga ras bedöms ej föreligga, utom i två mindre punkter.
- Stabilitetshöjande åtgärder av befintliga bergslänter omfattar eventuell bergrensning i de två punkterna under entreprenaden.
- Stabilitetshöjande åtgärder i eventuella nya, framsprängda bergslänter omfattar bergrensning och eventuell bultning.
- Framtida underhållsbehov av bergslänter bedöms ej föreligga.
- Bergschakt och grundläggning på berg kan utföras med gängse metoder.

Skyddsåtgärder: om bergschakt utförs i närhet till omgivande fastigheter och vägar är det viktigt att iakttaga stor försiktighet vid eventuella sprängningsarbeten. Skyddsåtgärder vid eventuellt bergschakt är genomförbara med gängse metoder, t ex genom upprättande av riskanalys, vibrationsmätning, tyngdtäckning, ljuddämpande borrhaggat, tidsbegränsning av bullrande verksamheter mm. I övrig gäller normala skyddsåtgärder vid byggentreprenader.

Planförslaget och dess konsekvenser

Utfört Projekterings-PM/Geoteknik ger inga detaljerade beskrivningar för grundläggning av enskilda byggnader. Kompletterande undersökningar kan erfordras.

Bergtekniska förutsättningar för byggnation enligt bergteknisk undersökning:

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god.

- Grundläggning på berg bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning. Med avseende på eventuellt bergschakt och grundläggning på berg bedöms inga restriktioner för byggande och markanvändning vara erforderliga, utöver vad som sägs i avsnitt om bergschakt (Bergteknisk utredning).
- Schakt och markarbeten i skrotstenshögarna längs detaljplaneområdets sydvästra gräns bör undvikas för att inte destabilisera blocken.
- Eventuellt uttag av berg bedöms kunna ske inom fasthetsgränserna utan att ta ytterligare mark i anspråk.
- Eventuell framtida byggnation inom detaljplaneområdet bedöms kunna utföras, i vad mån det finns ytterligare plats.
- Bohusgranit klassas som högriskmark avseende markradon. Grundläggning av byggnader ska utföras radonsäkert.

Krav på radonsäkert byggande ställs på plankartan.

Störande ljus från biltrafik

Förutsättningar

Idag finns det inga bilvägar inom planområdet, området och närområdet påverkas således inte av några störande ljus från aktuellt område.

Planförslaget och dess konsekvenser

I samband med att den nya infartsvägen till planområdet tillkommer, kan det medföra att störande ljus från biltrafiken i viss omfattning påverkar befintliga bostäder i anslutning till planområdet och den kommande vägen. Det är därför av stor vikt att detaljprojekteringen tar hänsyn till detta. Uppkommer störande ljus bör åtgärder vidtas för att minimera konsekvenserna till följd av detta. Det kan lösas genom ljusavskärmande anordningar om det inte går att lösa vid detaljprojekteringen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 120 månader (10 år), vilket känns som en rimlig tidshorisont för att bebygga runt 45 villatomter i Kämpersvik.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet styr ansvar för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Gällande detaljplaner inom Kämpersvik har enskilt huvudmannaskap främst motiverat utifrån en stor andel fritidshus. För att få en enhetlig förvaltning i ett område där huvudmannaskapet av tradition är enskilt kommer även denna detaljplan att ha enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap inom planen omfattar gata och naturmark med tillhörande VA-ledningar och dagvattenanläggningar.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde.

Ny lokalgata inom området byggs ut av exploatören. Detsamma gäller för vatten- och avloppsledningar samt föreslagna dagvattenmagasin.

För skötsel och underhåll kommer en gemensamhetsanläggning att bildas där samtliga befintliga och tillkommande fastigheter utmed gatan ska ingå.

Kvartersmark

Inom kvartersmark för bostäder är det respektive fastighetsägare inom den egna fastigheten som ansvarar för genomförande och underhåll av vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering, byggnader med mera.

Allmän plats		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
GATA	Exploatör	Samfällighetsförening
NATUR	Exploatör	Samfällighetsförening
Ledningsnät för vatten och spillvatten	Exploatör	Samfällighetsförening
Fördröjningsmagasin för dagvatten	Exploatör	Samfällighetsförening
Ledningsnät för dagvatten	Exploatör	Samfällighetsförening
El, tele och elektroniska kommunikationer	Exploatör/ Ledningsägare	Ledningsägare
Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Bostäder	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Lekplats	Exploatör	Samfällighetsförening
Vatten och spillvatten	Respektive fastighetsägare från anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare
Dagvatten	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Teknisk anläggning (transformatorstation)	Exploatör/ ledningsägare	Ledningsägare

Avtal

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Kommunfullmäktige antog riktlinjer för exploateringsavtal 2019-04-04 § 45. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydligare spelregler samt att öka förutsägbarheten om vad exploateringsavtal ska kunna innehålla.

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

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

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

Exploateringsavtalet kommer bland annat omfatta följande;

- Exploatören ansvarar för kostnader för samtliga uppkomna förrättningsåtgärder
- Exploatören ansvarar för att ev. erforderliga tillstånd, anmälningar, samråd och besiktningar kommer till stånd
- Exploatören ansvarar för iordningställandet av allmän platsmark och initiering av en gemensamhetsanläggning för den samma genom förrättning hos Lantmäteriet
- Exploatören svarar för iordningställande av en tryckbank utanför planområdet i enlighet med vad som föreslagits i den geotekniska utredningen. Tryckbanken ska anläggas som en första åtgärd innan byggnation av gatan påbörjas.
- Exploatören betalar exploateringsersättning till kommunen för de aktuella infrastrukturåtgärder som kommunen gör inom samhällsområdet Resö.
- Exploatören erlägger anslutningsavgift till VA-huvudmannen för anslutning till det kommunala spillvattennätet
- Exploatören erlägger anslutningsavgift till VA-huvudmannen för anslutning till det kommunala dricksvattennätet

- Exploatören ansvarar för tillståndsansökan hos Länsstyrelsen i det fall ingrepp i fornlämning krävs för planens genomförande
- Exploatören ansvarar för att nödvändiga tillstånd från Trafikverket erhålls för anslutning mot den allmän väg 163
- Genomförande- och kostnadsansvar avseende gång- och cykelförbindelse från ny gata ner till befintlig busshållplats utmed Viksvägen.

Övriga avtal

Avtal mellan exploatören och fastighetsägaren till Tanum Vik 1:99 ska tecknas. Avtalet gäller upplåtelse av mark för anläggande av tryckbank samt marköverlåtelse för ny gata med tillhörande ytor för slänter och dagvattenanläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

Fastighetsbildning

Avstyckning

Exploatören ansvarar för att avstyckning av bostadsfastigheter inom området genomförs.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bildas genom att fastighetsägare som vill vara med och äga och förvalta gemensamhetsanläggningen ansöker om lantmäteriförrättning, en så kallad anläggningsförrättning.

Den nya gatan upp till området föreslås bilda en gemensamhetsanläggning där samtliga befintliga och nytillkomna bostadsfastigheter ska ingå. Det är exploatörens ansvar att ansöka om lantmäteriförrättning och även att stå för kostnaden för denna.

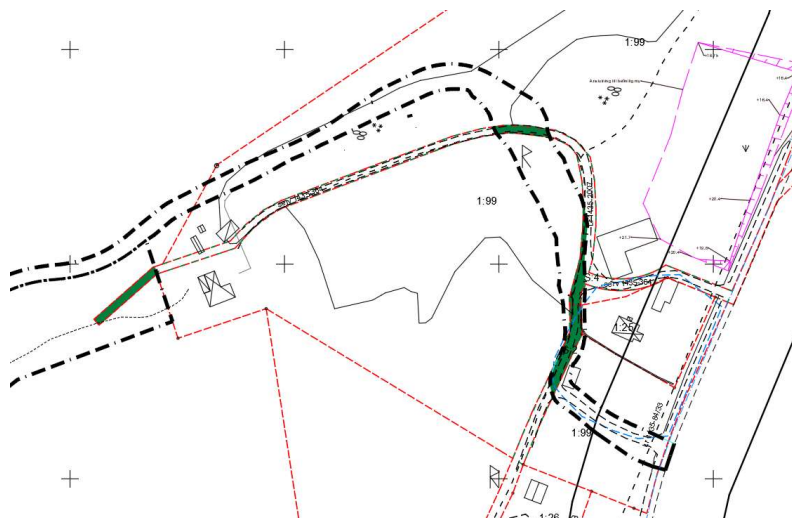
Samfälligheter

Av planförslaget berörs samfälligheterna Tanum Vik S:2 och S:4.

Utanför planområdet finns även samfälligheten Tanum Vik S:3 samt en del av Tanum vik S:2. Dessa delar berörs av den gång- och cykelförbindelse som planeras ner mot busshållplatsen utmed Viksvägen.

För att förändra/upphäva en marksamfällighet behöver en lantmäteriförrättning göras. Den mark som samfälligheten omfattar överförs genom en fastighetsreglering till annan fastighet.

Det är exploatörens ansvar att ansöka om lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplanens intentioner.



Karta: Gröna ytor markerar de delar av Tanum Vik S:2 och S:4 som ligger inom planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
Vik 1:128	<ul style="list-style-type: none"> • Avstyckning till bostäder. • Upplåtelse av allmän plats till gemensamhetsanläggningar för vägar och naturområde • Upplåtelse av mark till allmänna ledningar för vatten och avlopp. 	Privatägd fastighet
Vik 1:99	<ul style="list-style-type: none"> • Upplåtelse av allmän plats till gemensamhetsanläggning för gata • Upplåtelse av område för anläggande av en tryckbank utanför planområdet 	Privatägd fastighet
Vik 1:25	<ul style="list-style-type: none"> • Upplåtelse av allmän plats till gemensamhetsanläggning för gata 	Privatägd fastighet

Tillkommande fastigheter (efter avstyckning från Vik 1:128)	Ska ingå i gemensamhetsanläggning för vägar, natur samt vatten- och avloppsledningar	Privatägd fastighet
Vik S:2 (samfällighet, ändamål väg)	Ska "dödas" i samband med genomförande av detaljplanen.	Utgörs av allmän plats gata i planförslaget.
Vik S:4 (samfällighet, ändamål väg)	Ska "dödas" i samband med genomförande av detaljplanen.	Utgörs av kvartersmark samt allmän plats gata i planförslaget
Ledningsrätt/servitut för vatten och avlopp (1435-364) (1435-2007)	Ev. kan ledningsrätten komma att flyttas, vilket sker genom en lantmäteriförrättning. Detsamma gäller för servitutsområdet.	Till förmån för Tanums kommun

Ekonomiska frågor

Kostnader/intäkter exploatör

- Kostnader för anläggande och iordningställande av fysiska anläggningar inom såväl allmän plats som kvartersmark, till exempel vägar, vatten- och avloppsnät, grönområden, hantering av dagvatten, stabilisering av mark etc bekostas av exploatören.
- Kostnader för drift och underhåll av gata, VA samt dagvattenanläggningar.
- Kostnader för ansökningar och tillstånd från myndigheter, till exempel avseende fast fornlämning och biotopskydd bekostas av exploatören.
- Kostnader för fastighetsbildning (lantmäteriförrättning) samt ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder såsom marköverföring, upplåtelse av servitut, ledningsrätter gemensamhetsanläggningar eller inträde i gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören.

- Avgifter för VA-anslutningar, eventuell anslutning el, tele fjärrvärme, åtgärder på markmiljö.
- Plankostnader
- Intäkter försäljning av tomter

Kostnader/intäkter Tanums kommun

- Anslutningsavgift för vatten och avlopp
- Intäkter plankostnadsavtal
- Exploateringsersättning för aktuella infrastrukturåtgärder inom samhällsområdet Resö

Sociala frågor

Inom och runt planområdet finns goda möjligheter till lek, mötesplatser och rekreation. I naturområdet i den sydvästra delen av området finns möjligheter att anlägga närlekplats.

Befintlig stig genom området ersätts med ny gata. Från denna har flera grönsläpp planerats ut mot omkringliggande naturmark.

I Kämpersvik finns inget utbyggt gång- och cykelvägnät, men vägarna är små och krokiga och inbjuder inte till hög fart. Busshållplats bland annat för skolbarn finns nere vid hamnplan och utmed Viksvägen i närheten av anslutningen mot väg 163. I samband med genomförandet av planen ska en gång- och cykelväg anläggas från den nya infartsvägen och ner mot busshållplatsen utmed Viksvägen. Från planområdets båda vändplaner i sydväst kan man via gångstigen nå befintliga gator som leder ner mot vattnet och busshållplatsen vid Hamnplan.

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

Nya helårsboende ger ett ökat underlag för bibehållen och utökad service. En avvägning har gjorts mellan anpassning till omgivande miljö och utformning enligt riktlinjer i planbeskedet. Målsättningen är att det ska skapas bostäder attraktiva för helårsboende. Planförslaget ska ge flexibla möjligheter för olika boendeformer. En begränsning av byggrätten har gjorts för en anpassning till bebyggelsestrukturen på i Kämpersvik.

FORTSATT PLANARBETE

Inför det fortsatta planarbetet, d v s inför granskningsutställning, ska detaljprojektering av gata och VA genomföras. En detaljerad höjdsättning av gatan ska påföras plankartan och en lutning under 10% på gatan säkerställas. I samband med denna projektering kan gatumarkens avgränsning läggas fast med slänter och diken.

Exploateringsavtal skall finnas framme inför granskningsutställningen.

Preliminär tidplan för planarbetet

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

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

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har sammanställts/upprättats av bsv arkitekter & ingenjörer ab genom Annacarin Holm. Kommunens handläggare har varit Roger Rosengren. Externa konsulter går att hitta under rubriken Utredningar.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Roger Rosengren
Planhandläggare

Annacarin Holm
Planförfattare, bsv ark & ing ab