



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Antagandehandling

2020-06-08

Diarienummer: PLAN.2013.30



Tecknat perspektiv över hur planområdet kan se ut efter utbyggnad

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för DEL AV FLIG 1:6 MED FLERA FJÄLLBACKA

I detaljplanen ingår följande handlingar:

Detaljplanen går enligt PBL (SFS 2010:900).
Antagen av MBN: 2020-06-23
Laga kraft: 2020-07-22

PLANBESKRIVNING 2020-06-08
Detaljplan för del av Flig 1:6 m. fl.
Diarienummer: PLAN 2013.30

Planbeskrivning (denna text)		2020-06-08
Plankarta		2020-06-08
Illustrationskarta		2020-06-08
Fastighetsförteckning		
Redogörelser för samråd		
Granskningsutlåtande		2019-05-21

Utredningar som tillhör handlingarna:

VA- och dagvattenutredning	Aqua Canale	2017-12-19
Vägutredning	Aqua Canale	2017-12-19
Komplettering till vägutredning	Aqua Canale	2019-06-17
Geoteknisk utredning	Geo-gruppen AB	2013-03-08
Bergteknisk utredning	Bergab	2015-05-29
Naturinventering	Rio Kulturkooperativ	2013:1 2013-05-31
Arkeologisk utredning	Rio Kulturkooperativ	2013 ISSN 1652-1897
Kville 732:1 och 1488	Kulturlandskapet	2017:8
Arkeologisk förundersökning av boplatser från stenålder och gravanläggningar från metalltid		
Behovsbedömning	Tanums kommun	2013-12-06

Planförfattare:



VästArkitekter AB

Karlskatan 2

452 30 Strömstad

Tel: +46 70 621 90 08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
BAKGRUND.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANPROCESSEN.....	5
PLANDATA.....	5
AVVÄGNING MELLAN ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN	6
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN.....	7
SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN	7
NATURA 2000.....	7
MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN.....	7
SVERIGES MILJÖMÅL.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
ÖVERSIKTLIGA PLANER	8
DETALJPLANER	9
BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	10
PLANPROGRAM.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....	12
NATUR.....	12
GEOTEKNIK BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	14
ARKEOLOGI.....	17
VATTENOMRÅDEN	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	22
BRANDSÄKERHET	24
HÄLSA OCH SÄKERHET	25

BULLER	25
MARKRADON.....	25
KONSEKVENSER	26
EKONOMISKA KONSEKVENSER	26
SOCIALA KONSEKVENSER	26
KULTURELLA KONSEKVENSER	26
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
GENOMFÖRANDETID	26
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	26
AVTAL	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	28
EKONOMISKA FRÅGOR	30
FORTSATT PLANARBETE	32
PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

INLEDNING

BAKGRUND

Kommunens målsättning är att Fjällbacka ska vara ett levande samhälle året runt. Fjällbacka är ett attraktivt samhälle att bo i med närhet till hav, natur, kulturmiljöer och service. Många är idag turist- och fritidsboende i Fjällbacka under sommarmånaderna. För att få samhället mer levande året om vill man satsa på att skapa fler möjligheter för åretruntboende i Fjällbacka. Fler invånare skapar även underlag för att bevara och utveckla den service som finns på orten.

Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka från 2004 redovisat det aktuella området som utvecklingsområde för bostäder. Kommunen har sedan lämnat positivt planbesked 2011-06-29 § 202 för prövning av nya bostäder.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheterna att skapa nya bostadstomter i anslutning till Fjällbacka samhälle där förutsättningarna för permanentboende är goda genom närhet till både natur, samhällsservice och skola.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad enskilda och myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som styr vad man får använda marken till, till exempel för bostäder, handel eller industri, och hur man får bygga, till exempel husstorlek, hushöjd eller placering på tomten. Till plankartan hör en planbeskrivning och en illustrationskarta som ska underlätta förståelsen av detaljplanen. Planbeskrivningen och illustrationskartan är inte juridiskt bindande men de är vägledande vid tolkning av detaljplanen.

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900). Planprocessen har i detta fall inletts med ett planprogram, plansamråd och senare granskning. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter har beretts tillfälle att lämna synpunkter under samtliga skeden. Inkomna synpunkter har sammanfattats och bemöts i samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande. Därefter kan detaljplanen antas av Miljö- och byggnadsnämnden (MBN). Dessa handlingar utgör antagandehandlingar. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande såvida ingen överklagar den.

PLANDATA

Geografiskt läge, areal och avgränsning

Området är beläget i sydöstra Fjällbacka. Det föreslagna planområdet omfattar ca 5,5 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom det föreslagna planområdet är huvudsakligen i privat ägo. Marken omfattas av fastigheten Flig 1:6 samt fastigheten Flig 1:21 som är bebyggd med ett bostadshus. Föreslagen tillfartsväg går över den privata fastigheten Fjällbacka 175:23 och den kommunala fastigheten Fjällbacka 176:124.



Satellitbild över Fjällbacka från google.se med planområdets utbredning markerad.

AVVÄGNING MELLAN ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN

Allmänna intressen

En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen gjordes i samband med den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka. Området bedömdes då lämpligt för utbyggnad av bostäder.

Inom planområdet finns idag natur som kan användas av allmänheten för friluftsliv. Plangenomförandet kommer att innebära att naturmark tas i anspråk för vägar och bostadstomter. Planområdet är dock av begränsad storlek och innehåller inga specifika naturvärden. Tillgången på naturmark i närområdet är fortfarande god. Plangenomförandet kan även vara med och bidra till att stärka samhället och den lokala servicen genom att erbjuda möjligheter till nya bostäder. I nordväst korsar planområdets tillfartsväg en motions slinga. Motions slingan kommer att anpassas till den nya vägen och kopplas samman med gång- och cykelvägar (GC-väg). I samband med planprocessen gjordes en arkeologisk utredning. Under utredningen påträffades två tidigare okända fornlämningar som har förundersökts. Kommunen kommer vara huvudman för allmänna platser inom planområdet och ha ansvar för dess vidare skötsel.

Enskilda intressen

De enskilda intressen som ska vägas mot de allmänna är möjligheten för ägarna till Flig 1:6 att få byggrätter för bostadshus och för intilliggande bebyggd fastighet Flig 1:21 att inte drabbas av olägenheter i form av skymd utsikt eller buller. Tillfartsvägen har lagts så att den inte kommer att passera Flig 1:21 och efter programsamråd har byggrätten justerats för att inte komma i konflikt med fastighetens utsikt.

Enskildas intressen bedöms vara tillgodosedda och eventuella olägenheter bedöms bli små.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MILJÖBALKEN

Området omfattas inte av miljöbalkens 3 kap riksintresse för varken naturvård, friluftsliv eller kulturmiljö.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MILJÖBALKEN

Området omfattas av miljöbalkens 4 kap 2 och 3§ av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv.

Enligt miljöbalken 4 kap omfattas det bohuslänska kustområdet från gränsen i norr till Brofjorden i söder av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Den obrutna kusten är i sin helhet av riksintresse för de sammantagna natur- och kulturvärdena. Det innebär att områdets natur- eller kulturvärden inte påtagligt får skadas. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

I den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka har riksintressena avvägts. Här beskrivs att man vill stärka Fjällbacka samhälle som serviceort för boende, turism och verksamheter. Det aktuella området ligger i anslutning till samhället och har i den fördjupade översiktsplanen bedömts som lämpligt för nya bostäder.

NATURA 2000

Området omfattas inte av natura 2000.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN

Enligt miljöbalken 5 kap ska miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft, buller eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljö kan anses tåla.

- Luft

Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft (SFS 2001:527) avser halter av kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar i luften (PM10). Luftföroreningarna är till största del orsakade av utsläpp från trafik och eldstäder.

I den fördjupade översiktsplanen där utvecklingsområdet för bostäder ingår gör man bedömningen att antalet bilar och människor kommer att öka i samhället genom hela den sammantagna utveckling som föreslås i handlingarna. Ökningen bedöms dock i ett större perspektiv som mycket liten. Eftersom planförslaget inte medför någon markant ökning av biltrafiken, bedöms ökningen av utsläppshalter från trafiken inte medföra att normerna överskrids.

- Vatten

Miljö kvalitetsnorm för fisk och musselvatten (SFS2001:554) kan påverkas av bland annat båthamnar.

I den fördjupade översiktsplanen där utvecklingsområdet för bostäder ingår gör man bedömningen att genomförande av båthamnar kan påverka vattenkvaliteten för fisk och musselvatten. I övrigt bedöms inte att genomförandet av den fördjupade översiktsplanen kommer att påverka denna norm.

I dagvattenutredningen bedömer man att dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet inte kommer att ha någon negativ påverkan på havsmiljö i enlighet med likvärdiga utredningar från närområdet.

- Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som ska eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. I de största kommunerna (mer än 100 000 invånare) omfattar miljökvalitetsnormen omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Även små och medelstora kommuner omfattas av bullernormen i de områden som störs av buller från intensiv trafik. Fjällbacka samhälle har långt färre invånare än 100 000 och ligger inte intill någon trafikled som omfattas av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller.

SVERIGES MILJÖMÅL

Av Sveriges 16 nationella miljömål är det främst målet om säker strålmiljö, ingen övergödning, begränsad klimatpåverkan, frisk luft och en god bebyggd miljö som kan beröras av planförslaget.

Eftersom radonhalten är naturligt hög inom området ska bostäderna utföras radonskyddade enligt gällande normer.

De planerade bostäderna inom den nya detaljplanen kommer att anslutas till kommunalt avlopp där näringsämnen tas om hand på ett miljöriktigt sätt för att inte bidra till övergödning.

För att minimera påverkan på klimat och luftkvalitet bör man fokusera på att begränsa biltrafiken genom att erbjuda andra miljövänligare alternativ som gång- och cykelvägar. Tanums kommun har tagit fram ett förslag på gång- och cykelvägar från Gerlesborg i söder till Resö i norr samt mellan Östad och Backa. Förslaget är än så länge ett arbetsmaterial med syftet att skapa ett övergripande cykelnät i kommunen. Mellan Skeppstad och Fridhemsvägen finns idag en skogsstig som ansluter till gång- och cykelväg mot skola och centrum.

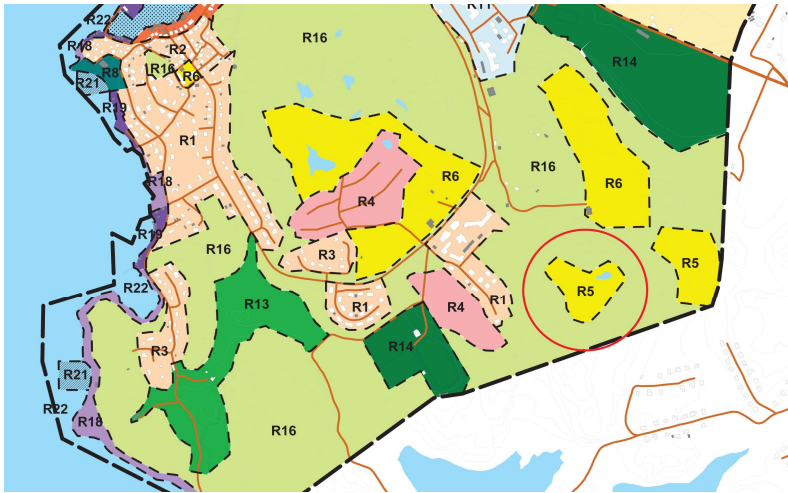
Bostäderna inom planområdet bör vara anpassade för en långsiktigt låg energiförbrukning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka anger kommunens syn på hur mark och vatten bör användas och vilka intressen som särskilt bör beaktas vid planläggning eller prövning av lov enligt plan- och bygglagen (PBL).

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka antagen av Kommunfullmäktige 2004-10-25. Den fördjupade översiktsplanens målsättning är att Fjällbacka ska vara ett levande samhälle året runt. Kommunens ambition är att ta fram ett varierat bostadsutbud med möjligheter för åretruntboende och barnfamiljer. Under rekommendationer för markanvändning är det aktuella området utmärkt som utvecklingsområde för bostäder.



Kartutdrag från den fördjupade översiktsplanen Fjällbacka som redovisar rekommendationer. Aktuellt område (R5) är markerat med en röd cirkel.

Utdrag ur beskrivning under rekommendationer:

R5 - Områden utan detaljplan idag som är lämpliga som nya bostadsområden med byggrätter som medger åretruntboende.

I den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka har man analyserat vilka boende- och upplåtelseformer som tillkommit de senare åren och vilka bostadstyper man avser inom de nya utvecklingsområdena för bostäder. Inom utvecklingsområdena avses flerbostadshus främst tillkomma i de centrala delarna av samhället medan småhus lokaliseras i de områden som ligger lite längre från samhällskärnan så som detta.

Det aktuella området Flig beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som en fortsättning på Kullenområdet med närhet till elljusspåret. Inom utvecklingsområdet norr om Flig planeras för ett bostadsområde med både enbostadshus och flerbostadshus. I översiktsplanen bedömdes att tillfart skulle ske via Löparegatan i sydväst. Då Löparegatan är smal och befintliga bostäder ligger nära har man vid ytterligare utredningar under programskedet kommit fram till en alternativ tillfart från nordväst.

Under kapitlet markanvändning och underrubriken överväganden står att:

- I första hand skall exploatering ske i anslutning till befintlig bebyggelse med bra anslutningsmöjligheter till det befintliga vägnätet.

- Vid exploatering i dessa kustnära lägen bör exploateringsgraden vara relativt hög för att hushålla med markresurserna.

Under åren som gått sedan den fördjupade översiktsplanen antogs har flera av de markerade områdena bebyggts. Områdena norr och öster om det nu aktuella området är dock ännu obebyggda.

DETALJPLANER

Marken som är aktuell för ny bebyggelse är inte tidigare planlagd.

Området gränsar däremot till tidigare planlagda områden med bostadshus i väster. Genom angränsande stadsplan går bostadsgatan Löparevägen som leder vidare till ett befintligt bostadshus inom planområdet för

Flig 1:6 m fl. För att inte störa de boende längs Löparevägen har man planerat en ny tillfart från nordväst för tillkommande bostäder.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För planer som medger en användning som innebär en betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser krävs det enligt PBL ett utvecklat underlag i form av miljökonsekvensbeskrivning. I miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska konsekvenserna för de angivna intressena tydligt redovisas. Kommunen bedömer om miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

En behovsbedömning har genomförts efter planprogram daterat januari 2013, för att utreda om en miljöbedömning erfordras.

Behovsbedömningens ställningstagande är att en miljöbedömning inte behöver genomföras.

Behovsbedömningens ställningstagande för miljöpåverkan förutsätter att föreslagna åtgärder vidtas. Om föreslagna åtgärder inte vidtas kan ställningstagandet behöva omvärderas. Länsstyrelsen har yttrat sig om att de delar kommunens bedömning.

PLANPROGRAM

Ett program för planområdet daterat 2013-12-01 upprättades av VästArkitekter AB och godkändes av miljö- och byggnadsnämnden (MBN) för programsamråd 2014-01-14. Programmet har varit utsänt för samråd till myndigheter och sakägare under perioden 25 februari till den 28 mars 2014. Efter programsamrådet har kommunen upprättat en samrådsredogörelse. Under programprocessen studerades tre olika alternativ för tillfartsvägar.

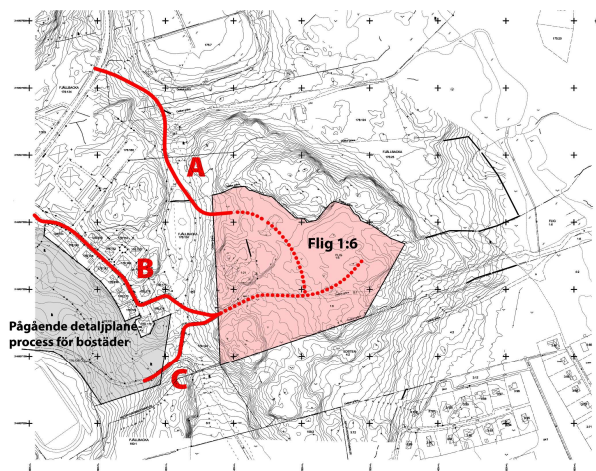


Illustration av tillfartsalternativ från planprogrammet

Alternativ A - Området nås via Fridhemsvägen i nordväst, här behöver en ny väg på ca 200 meter anläggas upp för backen. Alternativ A förväntas inte störa några boende och ger det kortaste avståndet till samhälle och skola.

Alternativ B - Området nås via Löparevägen, som redan används för den befintliga fastigheten inom planområdet och har föreslagits som tillfart i den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka. Bostadsgatan Löparevägen är smal och har en tvärsväng. Med hänsyn till störningar för de befintliga bostäderna och tillgänglighet för räddningsfordon anses Alternativ B inte som en möjlig tillfart.

Alternativ C - Området nås via den nya detaljplan för bostäder som håller på att upprättas för området Slänten. Trafiken skulle belasta en bostadsgata inom området och få en brant skärning uppför sluttningen där kända fornminnen finns. Alternativ C anses inte lämplig som tillfart med hänsyn till trafikstörningar för boende samt med hänsyn till fornlämningar.

Med hänsyn till de undersökta infartsalternativens påverkan valde man att arbeta vidare med alternativ A med infart via Fridhemsvägen i norr.

Efter programsamrådet har handlingarna kompletterats och justerats vilket sammanfattas nedan.

- Mindre justeringar av områdena för bostäder efter att ha studerat exponering och inkomna synpunkter från befintlig bostadsfastighet inom planområdet
- Vidare utredning av infartsväg med lutningar och siktförhållanden
- Vidare utredning av dagvatten
- Tydligare redovisning av gång- och cykelvägar
- Justeringar av huvudmannaskap och ansvarsfördelning
- Redovisning av konsekvenser för berörda fastigheter inom planområdet.

PLANSAMRÅD

Samrådshandlingar godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden 2016-09-27 § 155. Under samrådstiden som varade från den 31 oktober 2016 till och med 28 november 2016 hade berörda sakägare och myndigheter möjlighet att ta del av samrådshandlingarna och lämna in synpunkter.

Efter plansamrådet har handlingarna kompletterats och justerats vilket sammanfattas nedan.

- Lantmäteriet har utfört utredning av osäkra gränser.
- Samfälligheten Flig s:1 har efter lantmäteribeslut avvecklats inom planområdet.
- Arkeologisk förundersökning av RAÄ Kville 732:1 och RAÄ Kville 1488.
- Vidare utredning av tillfartsvägen angående lutning, siktförhållanden, anslutande motionsspår och GC-väg. Utredningen har bidragit till mindre justeringar av vägens läge och justering av plangräns i anslutning till vägen.
- Komplettering av beskrivning angående konsekvenser för motionsspår och gångvägar.
- Justering av läge för besöksparkeringar samt plats för transformator.
- Dagvattenutredning har kompletterats och förtydligats. Kompletteringar har förts in i planbeskrivning.
- Plankartan har kompletterats med användningen teknisk anläggning vid dagvattendamm.
- Justering av gräns vid GC-väg för att inrymma dagvattenhantering.
- Justering av kvartersmark intill dammen.
- Komplettering av beskrivning gällande genomförandefrågor och fastighetskonsekvenser.

GRANSKNING

Granskningshandlingarna godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden 2018-01-23 § 155. Under granskningstiden som varade från den 7 juni 2018 till och med 10 juli 2018 hade berörda sakägare och myndigheter möjlighet att ta del av samrådshandlingarna och lämna in synpunkter.

Efter granskningen har handlingarna kompletterats och justerats vilket sammanfattas nedan.

- Justering av höjdsättning för vändplats i sydväst för att underlätta väganlutning till fastigheten Flig 1:21. Vaghöjningen leder även till att husen intill vägen behöver ligga högre för att på lämpligt sätt kunna ansluta till gatan, vatten- och avlopp. Höjningen har medfört att nockhöjderna i detta område justeras på plankartan med 1 - 1,5 meter.

- Komplettering av beskrivning angående ersättning vid eventuell påverkan på ledningar.
- Komplettering av beskrivning angående fastighetsreglering och fastighetsbildning.
- Justering av text i beskrivning angående exploateringsavtal och ekonomiska frågor då kommunen beslutat att inget exploateringsavtal ska tecknas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

NATUR

Mark och vegetation

Förutsättningar

Rio Kulturkooperativ har under maj månad 2013 utfört en inventering av naturvärden och groddjur.

Utredningen redovisar följande:

Naturmiljön är typisk för det bohuslänska sprickdalslandskapet nära kustområdena. Granithällar och mindre bergsområden varierar med klevor med bördiga sedimenttytor från tidigare havsbottnar. Planområdet är beläget på en höjdpåsar med skogs- och hällmark. I delar av området, främst i norr, förekommer klappersten. I den västra delen av området finns branta bergväggar.

Naturmiljön i den södra delen av området består till stor del av hällmark där berget går i dagen. I skrevor där jord samlats växer tall, enbuskar och ljung. I större sänkor där jordlagret är tjockare växer blandskog av främst tall och björk. I norra delen av området är hällmarksinslaget mindre och här finns istället ett större inslag av skogbevuxen mark med ett tjockare jordtäckte. Dessa skogsbestånd består huvudsakligen av blandskog dominerad av björk och tall. En förekommer relativt rikligt. I den nordöstra delen av området finns en damm, som till stor del är igenväxt. En mindre damm finns i närheten av det befintliga bostadshuset i väster. Ytterligare ett par mindre, fuktiga sänkor som troligen är igenväxta dammar finns inom området. I området dominerar yngre och medelålders träd. Markfloran i området är tämligen artfattig och domineras av gräs och blåbärsris, med endast ett sparsamt inslag av örter.

Några rödlistade groddjur eller salamandrar har inte påträffats. Inventering av groddjur utfördes i fyra dammar belägna inom och strax utanför planområdet. Inga salamandrar och endast en groda observerades under inventeringen. Dammarna befinner sig i igenväxningsfas och bedöms i dagsläget ha låga förutsättningar för salamandrar och andra groddjur. Restaurering av dammarna inom planområdet föreslås.

Under fältbesöket noterades mycket få ytor eller objekt med naturvärden i området. Det finns dock några dammar och ett par fuktiga ytor som tillsammans med omgivande blandlövskog kan ha ett visst värde för groddjur och småfåglar. Även klapperstensfält och stenmurar förekommer, de har ett visst naturvärde för grod- och kräldjur. Större delen av de ytor där dessa värden förekommer är i planprogrammet föreslagna som naturmark.



Granithällar i söder med ljung, en och tall i bergsskrevorna



Barrskog i norra delen av området

Blandad lövskog i nordost

Planförslaget

Enligt naturinventeringen bedöms värdena i angränsande riksintressen och utpekade områden med naturvärden inte påverkas av den föreslagna exploateringen. Den föreslagna detaljplanen kommer att innebära en mindre inskränkning av friluftslivet. Planerad infartsväg berör inte områden med högre naturvärden men har viss inverkan på friluftsvärdena då motions slingan vid en eventuell byggnation behöver få en justerad sträckning. Inom och i anslutning till planområdet finns några grunda dammar, klapperstensfält och stenmurar som har ett visst naturvärde för grod- och kräldjur samt småfåglar. Större delen av de ytor där dessa värden förekommer är i planprogrammet föreslagna som naturmark.

Utemiljön inom och i anslutning till bostadsområdet ska fungera dels som visuellt tilltalande områden från bostaden, dels som attraktiva närreklamationsområden med möjlighet till vistelse och lek. De kvaliteter naturmarken inom planområdet bidrar med bör tas till vara och kan i vissa fall särskilt lyftas fram. Höjden i söder kan bli en attraktiv utkiksplats. Genom att rensa dammarna inom planområdet till större vattendjup och vattenspeglar kan man skapa bättre förutsättningar för salamandrar och andra groddjur samtidigt som upplevelsevärde för närboende ökar.

För att underlätta tillgängligheten till naturområdena skapas släpp mellan tomterna där stigar kan löpa. Naturmiljön kräver ingen omfattande skötsel men vegetation vid stigar och dammar bör gallras vid behov. För att bevara delar av områdets karaktär finns en bestämmelse som begränsar hur mycket marknivån får ändras i höjd inom tomtmarken. Genom att sätta en begränsning av plushöjd till nock begränsar man också alltför stora fyllnader.

GEOTEKNIK

Förutsättningar

Området är beläget på en höjdplatå. I söder sluttar berget brant ner mot lägre och planare dalgångar. En geoteknisk utredning har genomförts av Geo-gruppen under mars 2013. Utredningen redovisar följande:

Planområdet utgörs till stor del av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Inom delar av området förekommer ”klappersten” som i huvudsak utgörs av små block och stenar.

Där jordtäcktet är tillräckligt tjockt är marken i huvudsak skogbeväxt. I svackor i terrängen utgörs marken ställvis av myrmark med delvis fria vattenytor. Området är kuperat och brant stående bergväggar förekommer. Marknivån varierar mellan +33 meter till +44 meter. Jordlagerföljen inom planområdet utgörs generellt av ett naturligt ytlager som underlagras av friktionsjord ovan berggrunden. Berget går i dagen inom en stor del av planområdet.

Efter programskedet har man kompletterat med en bergteknisk utredning från Bergab. Utredningen visar att berg som har observerats inom, eller i kanten av planområdet inte bedöms utgöra någon risk för ras i dagsläget eller i framtiden.



Flygfoto över planområdet



Utsikt från berghäll i söder

Planförslaget

Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande under rådande förhållanden och vid planerad byggnation. Vid eventuella bergschakter utförs bergrensning och bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuellt behov av förstärkningsåtgärder, såsom bultning. Inga enskilda brunnar ligger så nära planområdet att de bedöms påverkas av den sprängning som krävs för utbyggnad av området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och kulturmiljö

Förutsättningar

Området ingår inte i någon skyddad bebyggelsemiljö.

Inom det föreslagna området finns i dagsläget en fastighet bebyggd med bostadshus/fritidshus från början av 2000-talet. I anslutning till området finns ytterligare bostadsbebyggelse. Bebyggelsen i närområdet är huvudsakligen traditionellt utformad med ljusa fasader och sadeltak med rött tegel.



Befintligt bostadshus inom planområdet Utsikt från Vetteberget över området, befintligt hus i bakgrunden

Planförslaget

Förslaget omfattar kvartersmark för nya bostäder. De nya bostäderna planeras för åretruntboende och bör kunna bli ett bra boende för bland annat barnfamiljer med närhet till förskola, skola, idrott och natur. Förslaget har arbetats fram med hänsyn till terräng, natur, möjligheter för väganslutningar och befintliga bostäder. Kvartersmarken är placerad på vardera sida om en bostadsgata så att nästan alla blivande tomter gränsar till naturen. I programskedet har flera alternativ för tillfart prövats, dessa har kallats alternativ A, B och C med infart från Fridhemsvägen i norr, Löparevägen i väster och slänten i sydväst. Efter att ha studerat de olika tillfartsalternativen har det framkommit att alternativ A med infart via Fridhemsvägen i norr är det bästa tillfartsalternativet.



Tecknat perspektiv över planområdet med exempel på bostadsbebyggelse enligt planbestämmelserna. Ritad av Jan Dahlhielm VästArkitekter AB 2019.

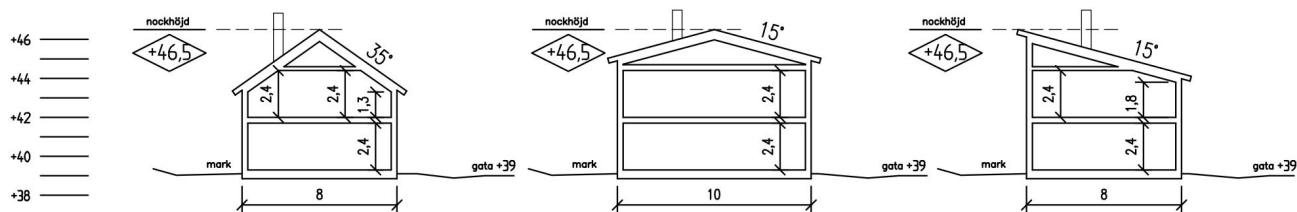
Bostäder

Inom det föreslagna planområdet finns idag en tidigare avstyckad bostadstomt.

Det föreslagna utvecklingsområdet för bostäder kommer att omfatta omkring 25 nya bostadstomter på 700 - 1100 kvadratmeter (kvm) styck. Plankartan anger en minsta tomtstorlek från 700 - 800 kvm för att inte få en för tät bebyggelse. Tomterna och bebyggelsen bör anpassas till terrängen och det omgivande landskapet. Bostädernas utformning, storlek och höjder regleras i den plankarta som tillhör planhandlingarna.

De nya byggrätterna medger 180 kvm byggnadsyta/fastighet varav högst 140 kvm för bostadshus. Samtliga tak ska ha en takvinkel mellan 15 och 35 grader. Byggnadernas höjd begränsas av plankartans bestämmelse om högsta nockhöjd över grundkartans nollplan så kallad plushöjd. Plushöjden har bestämts utifrån höjden på marken, anslutande gata och eventuell exponering. Eftersom marken är kraftigt kuperad inom en del områden kan byggnadens placering avgöra om byggnaden blir högre eller lägre.

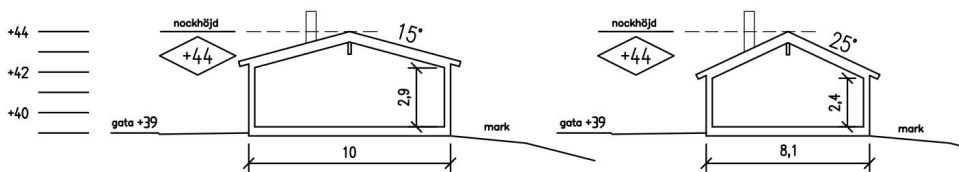
I den norra delen av området där vägen och omgivande mark är som högst tillåts bebyggelse med nockhöjd på upp till +46,5 meter över grundkartans 0-plan. Där omgivande mark och vägen ligger lägre är även plushöjden till nock lägre. Bestämmelserna gör det möjligt att bygga hus med ungefär 7,5 meter till nock vilket kan rymma 1,5–2 bostadsplan. För byggnader med begränsad nockplushöjd påverkar markens höjd, val av takvinkel och bredd på huset hur mycket invändig rumshöjd och hur många bostadsplan huset kan få. I norr omfattas bebyggelsen även av bestämmelsen fl vilken begränsar takbeklädnaden till matt röd eller grå färg.



Exempel på byggnader med 35 grader respektive 15 graders taklutning och nockhöjd på +46,5 meter över havet.

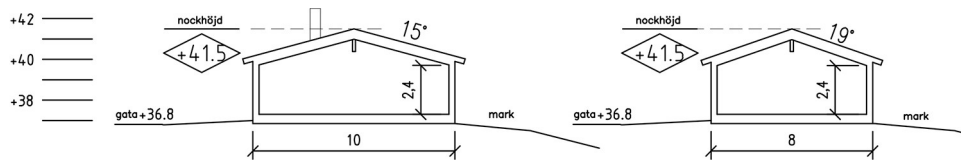
De södra och östra tomterna ligger mer exponerat på berghällen. Exponeringen har utretts via fotomontage där en nockhöjd på 5 meter har markerats på plats vid fotograferingen.

För att begränsa exponeringen är bostadsbyggnadernas nockhöjd begränsad till högst +44 meter över grundkartans 0-plan i öster. Åt sydväst där omgivande mark och vägen ligger lägre är även plushöjden till nock lägre. Bestämmelserna gör det möjligt att bygga enplanshus med en nockhöjd på ungefär 4,5 meter. Där marken ligger lägre kan eventuellt även loft eller souterrängplan rymmas. Bebyggelsen har fler bestämmelser som reglerar färg och material för att tona ner exponeringen. Enligt bestämmelsen f2 ska tak utformas som sadeltak och yttertaket ska vara grått, svart eller täckt med sedum alternativt ljung. Fasaderna ska vara av matta mörka material eller målade i nyanser mörkare än eller lika med NCS 4010. Exteriören får inte innehålla starkt reflekterande material för att undvika solreflexer. I var fasad får glasarean utgöra högst 50 % av fasadarean.



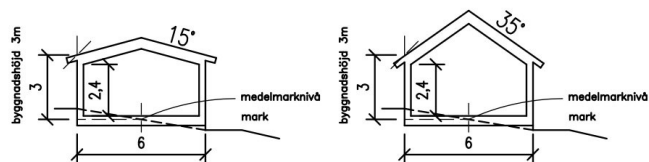
Exempel på byggnader med 15 respektive 25 graders taklutning och nockhöjd på + 44 meter över havet.

I sydväst begränsas nockhöjden till 41.5 meter över havet, här bör en flackare takvinkel väljas enligt illustrationerna nedan.



Exempel på byggnader med 15 respektive 19 graders taklutning och nockhöjd på + 41,5 meter över havet.

Alla komplementbyggnader som uthus och garage inom planen begränsas av en maximal byggnadshöjd på 3 meter. Byggnadshöjden mäts från medelmarknivå till skärningspunkten mellan yttertak och fasadliv. Val av takvinkel och bredd på byggnaden påverkar dess totalhöjd.



Exempel på uthus-/garagebyggnader med 4,5 meters nockhöjd och 15 resp. 35 graders taklutning.

SERVICE OCH MÖTESPLATSER

Förutsättningar

Service i form av förskola, skola årskurs 0 - 6, bibliotek, vårdcentral, apotek och livsmedelshandel finns inom 1 kilometer norr om området. Tillgången till lek-, idrott- och rekreationsområden är goda. En motionsslinga ligger i direkt anslutning till området vilken leder vidare till en idrottsplan i söder.

Planförslaget

Den fördjupade översiktsplanens målsättning är att Fjällbacka ska vara ett levande samhälle året runt. Fler bostäder ger orten större möjligheter att bevara och utveckla sitt serviceutbud.

ARKEOLOGI

Förutsättningar

Inom området fanns tidigare inga utpekade fornlämningar. Länsstyrelsen bedömde att en arkeologisk utredning för området skulle utföras. Den arkeologiska undersökningen utfördes av Rio Kulturkooperativ under september 2013.

Utredningsområdet inventerades successivt under fältarbetet. I övergången från skogsmark till hållmark påträffades en tall med en stenformation under rötterna som var svårförklarad ur geologisk och jordbruksmässig synvinkel. Dessa stenformationer avtorvades och bedömdes vara två gravar i form av stensättningar med mindre stenanläggningar runt omkring. Dessa fotograferades, beskrevs, mättes in och rapporterats till Länsstyrelsen och FMIS. Lämningen har därefter fått benämningen RAÄ Kville 1488.

I det sydvästra hörnet angränsar planområdet till ett tidigare känt fornlämningsområde (Kville 868). Denna del av planen avses dock inte att bebyggas utan omfattas av naturmark, fornlämningsområdet (Kville 868) kommer därav inte att störas.

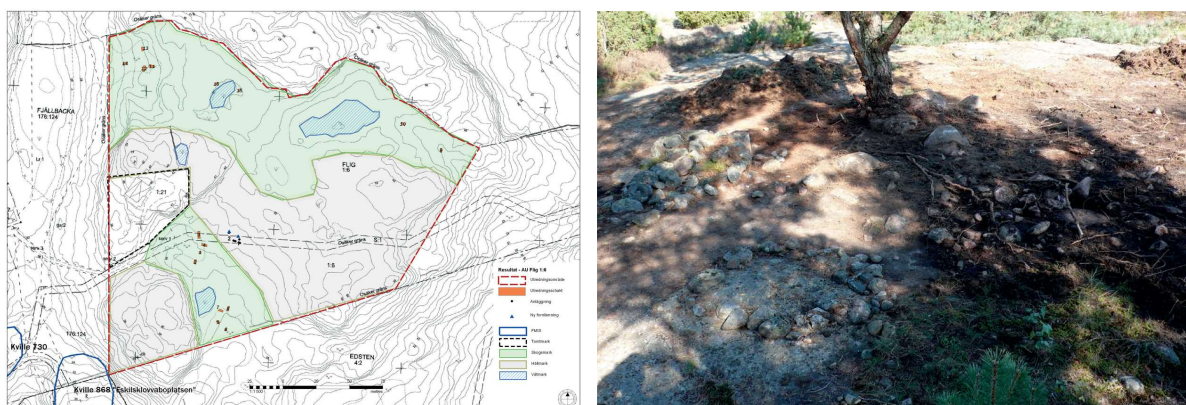


Illustration av schaktområden samt foto över nyfunnen fornlämning RAÄ Kville 1488 av RIO kulturkooperativ från arkeologisk undersökning 2013.

Efter ansökan beslutade Länsstyrelsen i april 2017 om arkeologisk förundersökning av RAÄ Kville 732:1 och 1488. Kulturlandskapet utförde den avgränsande förundersökningen under maj och september 2017. I samband med förundersökningen torvades anläggningarna inom Kville 1488 av och fem av sex anläggningar blev föremål för undersökning. Fyra anläggningar delundersöktes och en totalundersöktes. Förundersökningen visade att stora delar av gravfältet utsatts för utplockning av sten (möjligen i samband med plundring) och att detta tydligt påverkat gravarnas bevarande.

Av de sex anläggningarna var det framförallt två som kunde beläggas som tydliga stensättningar utifrån form och konstruktion, där framförallt den större stensättningen i den östra delen av gravfältet trots tydlig yttre påverkan visade sig vara jämförelsevis välbevarad med yttre kantkedja och tecken på inre konstruktioner. Den andra stensättningen var mer begränsad i omfattning men uppvisade en tydlig form och kantmarkeringar i form av stenar.

Fornlämningen RAÄ Kville 732:1 ligger i anslutning till den planerade tillfartsvägen norr om planområdet. Vid den avgränsande arkeologiska förundersökningen av RAÄ Kville 732:1 grävdes sammanlagt 13 sökschakt med grävmaskin. Endast ett fåtal flintavslag påträffades i schakten. Mot bakgrund av det anser Länsstyrelsen att boplatsen inte finns inom det område som förundersökningen omfattade. Fornlämningen har efter genomförd förundersökning en ny, något mindre begränsning. Till fornlämningarna hör ett skyddsområde enligt 2 kap. 2 § kulturmiljölagen (KML). Detta område har samma lagskydd som fornlämningen.

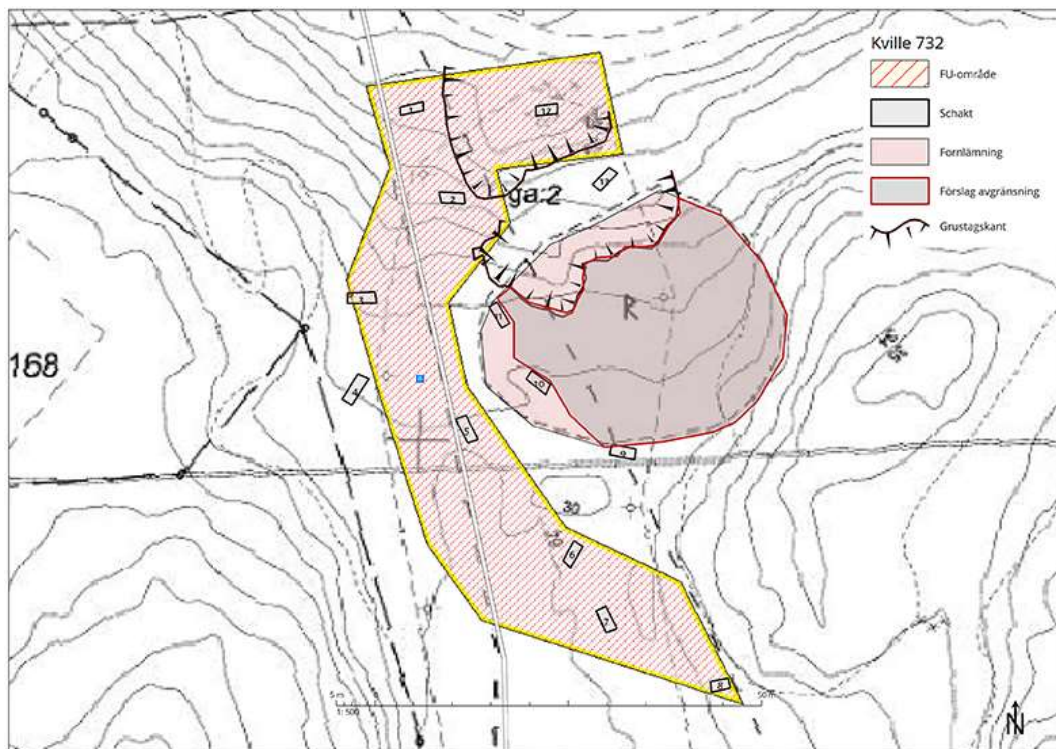


Illustration över ny avgränsning av fornminne RAÄ Kville 732:1.

Illustration utförd av Kulturlandskapet i samband med förundersökning 2017

Planförslaget

Den planerade exploateringen innebär ingrepp i fornlämning RAÄ 1488, vilket kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. 12 § KML (Kulturminneslagen). Med hänsyn till fornlämningens art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett sådant tillstånd kommer att förenas med villkor om arkeologisk undersökning. Enligt 2 kap. 14 § KML är det den som utför arbetsföretaget som ska svara för kostnaden för sådan undersökning. Länsstyrelsen fattar beslut om borttagande av fornlämning först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Undersökningen av fornlämningen RAÄ Kville 732:1 har inneburit en minskning av fornlämningsområdet. Tillfartsvägen inkräktar inte i fornlämningsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gator

Förutsättningar

Den bostadsfastighet som planen omfattar nås i dag via Föreningsgatan och bostadsgatan Löparevägen. Resterande område är i dag oexploaterat och innehåller inga bilvägar. Från Föreningsgatan kan området även nås via Fridhemsvägen och vidare till fots på den motions slinga som tangerar vägen.

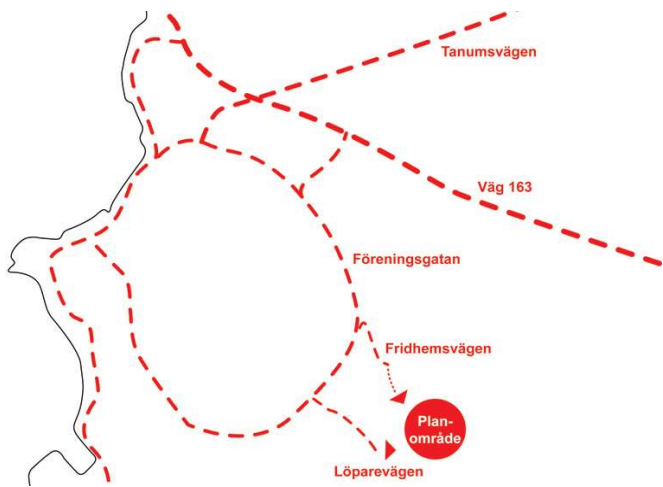


Illustration över anslutande vägar

Planförslaget

Efter utredningar av flera väganslutningsalternativ i programskedet kom man fram till att området lämpligast nås via Föreningsgatan och Fridhemsvägen i nordväst. Detta är även den närmsta vägen till skola och lokalservice. Från Fridhemsvägen behöver en ny väg på ca 200 meter anläggas upp för backen intill den motionsslinga som finns där idag. Det nya vägavsnittet kommer att beröra en privat och två kommunala fastigheter, däremot förväntas man inte störa några boende. I anslutning till att den nya vägen byggs avses Fridhemsvägens infart från Föreningsgatan att förbättras för att öka sikt och trafiksäkerhet. Den relativt branta terrängen gör att man vid byggnation av vägen kommer att behöva göra en del fyllnader och skärningar för att vägens lutning inte ska överstiga 10%. För att minska skärningarna och fyllnaderna kan L-stöd vid behov användas. I anslutning till den planerade uppfarten finns en fornlämning, vägens läge har anpassats efter denna.

Inom bostadsområdet planar vägen ut och följer en bergssvacka i nord-sydlig riktning, vägen fördelar sig mot öst och väst ute på platån. Vägen anpassas till omgivande marknivå så långt det är möjligt och massbalans inom området eftersträvas. Bostadsgatorna avslutas med vändzoner från vilka gångstigar leder vidare mot natur och intilliggande bostadsgator. Parkering för de boende ska ske på respektive tomt, utrymme för gästplatser finns inom planområdet.

Trafikverket menar att tillskottet av biltrafik som denna plan förväntas generera på Föreningsgatan är acceptabel.

En trafik- och bullerutredning daterad 2014-10-17 har utförts av företaget Reinertsen för det intilliggande området Slänten i samband med framtagande av detaljplan för Slänten. Utbyggnaden inom Slänten omfattar 23 stycken enbostadshus med infart från Föreningsgatan väg 917, förutsättningarna är likartade med utbyggnaden inom Flig. Enligt utredningen kommer den nya bebyggelsen på 23 bostadshus att generera 154 f/d (genomsnittligt trafikflöde per dygn). För Flig skulle motsvarande förutsättningar med 25 st bostadshus då generera 167 f/d vid utfarten till Föreningsgatan.

I utredningen för Slänten ansluter ytterligare 400 f/d innan utfarten till Föreningsgatan, man har därav räknat fram tidsluckor mellan fordonen vid korsningen. Utredningen kommer fram till att korsningen kommer att fungera väl även under maxtrafiktimmarna.

Vid Fligområdets utfart till Föreningsgatan via Fridhemsvägen är trafikrörelserna i dag ytterst få. Vid en jämförelse med utfarten för Slänten bedöms korsningen mellan Föreningsgatan och Fridhemsvägen fungera minst lika bra. Föreningsgatans standard vid infarten till planområdet kommer att regleras genom ett avtal mellan Tanums kommun och Trafikverket. En alternativ utfart via allmänna vägen 163 är inte aktuell för detaljplanen Flig 1:6.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Från området kan man via motionsslingan, Fridhemsvägen och cykelväg utmed Föreningsgatan ta sig till skola och service på ett trafiksäkert sätt med gång- och cykelvägar. Fridhemsvägen är en grusväg med mycket begränsad trafik då den endast har infart till tre bostadsfastigheter. Från området kan man även ta sig till centrum via cykelväg utmed Föreningsgatan åt söder. Idrottsanläggningen i söder kan nås via motionsslingan som löper förbi området.

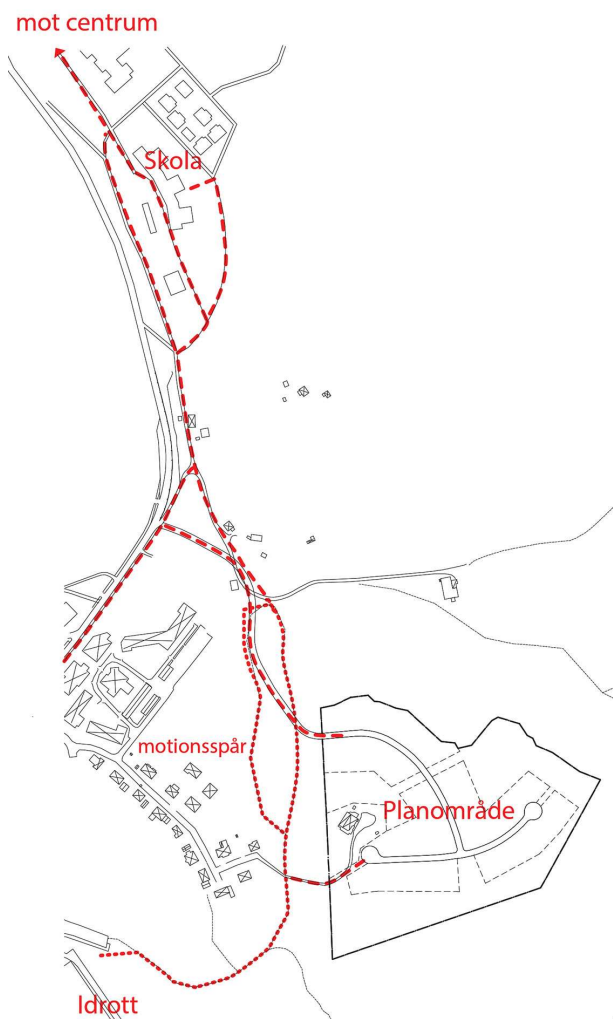


Illustration över gång- och cykelstråk som kommer att ansluta till området

Planförslaget

Från det nya bostadsområdet når man skola och annan service via Fridhemsvägen. Fridhemsvägen kan genom sin begränsade trafik användas för att på ett trafiksäkert sätt ta sig till skolan till fots eller med cykel.

Området ansluter också till en elbelyst motionsslinga (skogsstig) som leder mot idrottsplatsen. Bilvägens dragning upp mot bostadsområdet kommer att påverka

motionsslingan. Motionsslingans läge kommer att justeras något så att den anpassas till vägen. Slingan kommer även att anslutas till Fridhemsvägen så att man kommer vidare mot samhället.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Kollektivtrafik med busslinjer till Tanumshede/Strömstad och Dingle/Gläborg har hållplatser i centrala Fjällbacka. Till närmsta hållplats är det ungefär 1 kilometer.

Tillgänglighet

Förutsättningar

I dagsläget är marken svårtillgänglig då vägar saknas inom planområdet.

Planförslaget

Alla bostadsentréer ska vara tillgängliga från anslutande gatunivå för människor med funktionshinder.

Tillfartsvägen upp för backen kommer dock på grund av terrängen att bli brantare än vad som föreskrivs för tillgänglighet med rullstol. Vägar och vändzoner ska vara tillgängliga för service- och räddningsfordon.

Planen är utformad så att alla tomter ansluter till gatan, därmed uppfylls räddningstjänstens krav på avstånd (max 50m) från byggnad till gata eller uppställningsplats.

FRIYTOR

Lek och rekreationsområden

Förutsättningar

I närområdet finns gott om naturområden för friluftsliv och rekreation, planen omges av naturmark i både söder, öster och norr.

Planförslaget

Inom planområdet föreslås en mindre iordningställd lekyta och en utkiksplats. Naturområdena kring bostäderna kan fungera som attraktiva lek- och rekreationsområden.

VATTENOMRÅDEN

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett kärr i en bergsskrev som till största del är igenvuxet.

Planförslaget

Kärret kommer att ligga inom naturmark. Vid behov kan kärret rensas för att skapa/bevara vattenspegeln och kapaciteten att lagra dagvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Ledningar för kommunalt vatten- och avloppsledningsnät (VA) finns i anslutning till området.

Det kommunala dricksvattnet i Fjällbacka kommer från vattenverket i Tanumshede. Vattenkapaciteten är i dagsläget underdimensionerad genom begränsad ledningsdimension. Under semesterperioden då vattenförbrukningen är som störst är trycket i ledningarna alltför lågt. Kommunen arbetar med att bygga ut ledningsnätet. Avloppsreningsverk finns vilket har kapacitet för att anslutna fler hushåll.

Planförslaget

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen håller på att bygga ut vattenledningsnätet till Fjällbacka och utökat vattenverk i Tanumshede för att klara av kapaciteten för framtida utbyggnader. Inom planområdet kommer ledningarna huvudsakligen att följa vägdragningen. Vattenledningarna avses att anslutas dels till den befintliga tryckstegringsstationen intill infartsvägen i norr och dels till Löparevägen i söder. På grund av terrängen avses spillvattenledningar från norra delen av området att dras åt norr medan spillvattnet från de södra delarna går till Löparevägen.

Dagvatten Förutsättningar

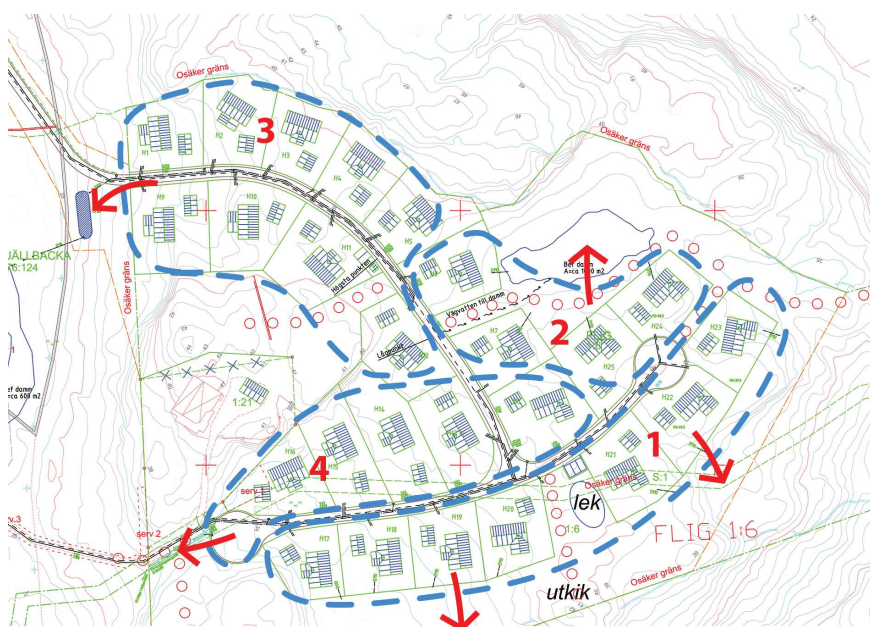
Stora delar av det aktuella planområdet består av hållmark med berg i dagen där marken har begränsad förmåga att infiltrera dagvatten. Större delen av dagvattnet rinner i dag åt väster (mot havet). En mindre del av dagvattnet rinner åt norr till sprängd tunnel genom Vetteberget och mynnar i havet intill gästhamnen. Inget vatten mynnar i Ålebäcken.

Planförslaget

En VA- och dagvattenutredning har utförts av Aqua Canale.

Efter utbyggnad av vägar, hus och tomter kommer dagvattnet att behålla samma utloppspunkter som tidigare. Flödena eller vattenvolymer kommer att bli de samma som innan byggnationen.

Dagvattenförslaget finns redovisat på ritning VA: 11:01 samt U:02:01.



Förenklad illustration av princip för dagvattenhantering.

De södra fastigheterna (inom område markerat med nummer 1 på kartan ovan) kommer att släppa sitt dagvatten direkt på berget. Bostadstomterna intill den befintliga dammen/kärret (nummer 2 på kartan) föreslås leda sitt dagvatten till denna. Dammen har en yta på 1000 m² och beräknas rymma 500 m³, den bedöms därmed ha tillräcklig kapacitet för att ta emot dagvatten från redovisat område. Enligt miljöbalkens nionde kapitel är åtgärden anmälningspliktig till miljö- och byggnämnden. Enligt miljöbalkens elfte kapitel kräver eventuella åtgärder och ingrepp i dammen anmälan till länsstyrelsen om vattenverksamhet. Vattnet från dammen rinner via skogen till bäck som mynnar i havet väster om Skeppstad. För bostadstomterna i detaljplanens norra del (nummer 3 på kartan) kommer dagvattenfördröjning att ske i ny fördröjningsdamm med vattenvolym på 53 m³. Innan vattnet mynnar i havet vid Tångekilen passerar det genom området Slätten och flera dagvattenmagasin. Vattenflödet kommer genom fördröjningsdammen och styrt utflöde att bli det samma som före utbyggnad. För bostadstomterna åt väster (nummer 4 på kartan) kommer fördröjning av dagvatten att ske i ny dränering/makadam-grav som rymmer 45 m³. Vattnet från makadammagasinet rinner via skogen till bäck som mynnar i havet.

Dagvatten från tillfartsvägen kommer att fördröjas i makadamdike utmed vägen, viss rening sker i diket där eventuellt slam och silt stannar på botten. Efter makadamdiket rinner vattnet som idag i öppna diken och sista sträckan i dagvattenledningar till en sprängd tunnel genom Vetteberget. Varken flöde eller volym kommer att öka efter utbyggnad.

Dagvatten som når havet kommer inte att ha någon negativ påverkan på miljön enligt likvärdiga utredningar i närområdet. Eventuellt smutsiga partiklar från hårdgjorda ytor kommer att sjunka till botten i kärr, damm och makadamdike.

Ett 100 årsregn eller ett 200 årsregn inom planområdet förväntas inte medföra några större olägenheter eftersom dagvattnet rinner på markytan som idag. Då husen ligger högre än nya vägar och befintlig mark blir det inga problem med hög vattenyta. Bygger man färdigt golv minst 0,5 meter över högsta högvattenyta så blir det inga dyra återställningskostnader.

Värme och energi

Förutsättningar

Området ligger relativt högt i förhållande till omgivande nivåer med en högre bergsrygg åt norr. Placeringen skapar många soltimmar och goda möjligheter för fastigheterna att utnyttja solens energi. Området i söder är relativt utsatt för vind men i norr bidrar bergsryggen till en minskning av vinden. Bergväggen som vetter mot söder kan också lagra värme från solen och bidra till ett varmare microklimat. Inom området finns även goda möjligheter att nyttja bergvärme till uppvärmning och varmvatten.

El, tele

Förutsättningar

Anslutning till el och tele finns i området intill det aktuella planområdet. Distributionsledningar för el löper utmed Fridhemsvägen.

Planförslaget

Centralt inom planområdet finns det på plankartan en yta benämnd E1, denna är avsatt för transformatorstation. Distributionsledningarna för el kan komma att påverkas av den nya tillfartsvägens genomförande. Om genomförandet innebär åtgärder som flytt eller sänkning av ledningarna ska ekonomisk kompensation utgå från exploatören till ledningsägarna.

Avfallshantering

Planförslaget

I området ska olika typer av avfall omhändertas enligt kommunens anvisningar på ett ekologiskt riktigt sätt. Avfallshantering sker genom kommunal sophämtning i enlighet med kommunens renhållningsordning. Avfallshämtning kommer att ske vid tomtgräns till respektive bostadsfastighet. Fordon som hämtar avfall ska kunna vända utan backningsrörelser på de vändplaner som finns inom området.

BRANDSÄKERHET

Planförslaget

Vägar inom området har dimensionerats för att räddningsfordon ska kunna komma fram. Alla bostadsfastigheter kommer att ligga utefter gatorna. I planbestämmelserna står att bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, det innebär att avståndet mellan bostadsbyggnaderna kommer att bli minst 9 meter. Centralt inom området ska en brandpost dimensionerad enligt VAV P83 svenskt vatten finnas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Förutsättningar

Området ligger inte i anslutning till någon intensivt trafikerad väg och förväntas därför inte påverkas av störningar från trafikbuller.

Planförslaget

De nya bostäderna förväntas inte störa befintliga bostäder intill med trafikbuller.

MARKRADON

Förutsättningar

All granithällmark i Fjällbacka är generellt att betrakta som högradonmark. Under den geotekniska undersökningen har Gammastrålning uppmätts till mellan 0,16 till 0,42 $\mu\text{Sv/h}$ och området klassas därmed som högriskområde.

Planförslaget

Byggnader ska på grund av radonhalten i marken utföras radonsäkert enligt gällande normer.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Förutsättningar

Området ligger så högt att det inte mer än högst lokalt riskerar att svämmas över eller rasa vid stora nederbördsmängder.

Planförslaget

I dagvattenutredningen har man räknat på flöden och vattenvolymer vid kraftiga regn som 100- och 200 års regn. Enligt utredningen medför ett 100- eller 200 årsregn inom detta planområde inga större olägenheter om man bygger färdigt golv minst 50 cm över högsta högvattenyta. Eftersom husen ligger högre än nya vägar eller befintlig mark blir det inga problem vid hög vattenyta. Enligt utredningen ska även det befintliga kärret klara av dessa regn utan att orsaka större problem för intilliggande bostadshus.

KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Detaljplanens intentioner stämmer väl överens med rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka. I översiktsplanen skriver man att man vill öka antalet bostäder för åretruntboende för att stärka underlaget för kommersiell och kommunal service vilket denna detaljplan bidrar med. För kommunen kan plangenomförandet bidra till ökade skatteintäkter. Plangenomförandet kommer att innebära kostnader för kommunen vid iordningställande och skötsel av allmän plats.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen skapar möjligheter för fler att bosätta sig i Fjällbacka året om vilket kan bidra till att befolkningen i samhället ökar, det ger underlag för att behålla och utveckla social service och föreningsverksamhet.

KULTURELLA KONSEKVENSER

Områdets exponering har studerats på håll för att bedöma konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild.

Området kommer inte att bli exponerat från havet eller från den äldre samhällskärnan vid vattnet. Planområdet ligger istället i anslutning till nyare bebyggelse och naturmark. Plankartan innehåller bestämmelser som syftar till att begränsa exponeringen och påverkan på landskapsbild.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Områdets naturvärden bedöms inte vara så stora att det omfattas av riksintresse för naturvård eller friluftsliv. Däremot omfattas planområdet liksom hela kustområdet generellt av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Dessa bestämmelser ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Det aktuella området ligger i nära anslutning till samhället och kan därmed ses som en utveckling av den befintliga tätorten Fjällbacka.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Huvudmannaskap styr ansvar för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet för allmänna platser inom planområdet är kommunalt.

Ansvarsfördelning gällande genomförande och drift redovisas i följande tabeller.

<u>Allmän plats</u>	<u>Ägare</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift och skötsel</u>
LOKALGATA Ny gata med anslutning till Föreningsgatan. Besöksparkeringar. Befintlig väg som övergår till gc-väg.	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
NATUR	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Dammar inom natur	Tanums kommun	Exploator står för eventuell rensning av befintliga dammar i samband med exploatering om behov finns.	Tanums kommun
Vatten- och spillvattenledningar (kommunala ledningar fram till fastighetsgräns)	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Dagvatten	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
El, tele, fiber	Respektive distributör	Distributör	Distributör

<u>Kvartersmark</u>	<u>Ägare</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
B -Kvartersmark bostäder	Exploator/ Fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Vatten- och spillvattenledningar inom respektive bostadsfastighet	Respektive fastighetsägare	Exploator	Respektive fastighetsägare
E2 -Dagvattendamm	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Lekyta	Samfällighetsförening	Exploator	Samfällighetsförening

AVTAL

Planavtal

Exploatören står för alla kostnader förenade med planläggningen. Kommunen debiterar sitt arbete enligt gällande taxa/planavtal.

Exploateringsavtal

Till denna detaljplan tecknas inget exploateringsavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Flig 1:6 och Flig 1:21 samt del av Fjällbacka 175:23 och Fjällbacka 176:124. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet hänvisas till tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsreglering och fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra förändringar av fastighetsindelning och bildande av nya fastigheter, fastighetsreglering sker i lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från fastigheten Flig 1:6 kommer nya fastigheter för bostäder att skapas. Exploatören initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Eftersom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap kommer privatägd mark som utgörs av allmän plats att överföras till en kommunal fastighet. Kommunen har rätt att lösa in allmän platsmark som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har också en skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in allmän platsmark som kommunen är huvudman för. Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att de kan användas för avsett ändamål. Kommunen ska upplåta platserna för allmän användning så snart det område som platserna finns inom är färdigbebyggt enligt detaljplanen.

Fastighetsbestämning

Gränsen mellan fastigheterna Fjällbacka 175:23 och Flig 1:6 samt gränsen mellan Fjällbacka 176:124 och Flig 1:6 var tidigare osäkra. Lantmäteriet har på uppdrag av ägare till Flig 1:6 utfört en fastighetsbestämning för att säkerställa fastighetsgränsernas läge, beslut har fattats 2017-08-24.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

I samband med planprocessen har den tidigare samfälligheten Flig S:1 avslutats inom Flig 1:6 efter lantmäteribeslut den 7 oktober 2017. Flig S:1 bildades 1861 och avsåg ett område för väg i öst-västlig riktning men har inte kommit till användning inom den belastade fastigheten Flig 1:6.

Vid uppfarten korsar detaljplanen vattenledningar tillhörande gemensamhetsanläggningen Edsten ga:2 som förvaltas av Skeppstads samfällighetsförening. Anläggningen belastar fastigheterna Fjällbacka 175:23 och 176:124 där den löper genom planområdet. Vid byggnation av vägen ska hänsyn tas till ledningarna. Om ledningarna skulle behöva flyttas till följd av exploateringen ska exploatören stå för kostnaderna.

Inom planområdet har ett markreservat införts för en ny gemensamhetsanläggning med ändamålet lekplats. En lekplats bedöms vara av väsentlig betydelse för bostadsfastigheterna inom området. Detaljplanen skapar förutsättningar till en lekplats men inte någon garanti för att den kommer att genomföras. Bildandet av en gemensamhetsanläggning sker i en lantmäteriförrättning och regleras i anläggningslagen. I förrättningen beslutas om vilka fastigheter som ska ingå och hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Servitut

Fastigheten Flig 1:21 har servitut för utfart som belastar Flig 1:6. Detta servitut utgår vid genomförandet av detaljplanen. Vägpartiet kommer då att utgöra gång- och cykelväg i sin nedre del till bostäderna inom planområdet.

Ledningsrätt

Uppfarten inom detaljplanen korsar kommunala vattenledningar, ledningsrätt Lr1. Ledningsrätten belastar fastigheterna Fjällbacka 175:23 och 176:124 där den löper genom planområdet. Vid byggnation av vägen ska hänsyn tas till ledningarna, om ledningarna skulle behöva flyttas till följd av exploateringen ska exploatören stå för kostnaderna. Ny ledningsrätt skapas för bland annat VA-ledningar till planområdet.

Distributionsledningar för el utmed Fridhemsgatan kan komma att påverkas av den nya tillfartsvägens genomförande. Om genomförandet innebär åtgärder som flytt eller sänkning av ledningarna ska exploatören stå för kostnaderna.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan följer en tabell med kortfattad beskrivning av konsekvenserna för de fastigheter som ligger inom planområdet.

Fastighetsbeteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändringar och konsekvenser
Flig 1:6	Privat (Exploator)	Oplanerad naturmark	Nya bostadstomter avstyckas från Flig 1:6. En gemensamhetsanläggning för lekplats kan upplåtas på fastigheten. Marköverlåtelse från exploatören till kommunen. Allmän platsmark överförs till en kommunal fastighet. Fastighetsägaren/exploatören initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.
Flig 1:21	Privat	Tomt med bostadshus	Fastighetsägarna önskar reglera fastighetens gränser mot norr. Fastighetens gränser justeras genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren till Flig 1:21 initierar och bekostar fastighetsregleringen. Detaljplanens bestämmelser medger viss utbyggnad av huvudbyggnad samt 60 m ² byggnadsyta för komplementbyggnad. Fastigheten får en ny utfart över en ny kommunal gata. Äldre servitut för utfart upphör.

Fjällbacka 175:23	Privat	Del av större markområde	<p>Mark från aktuell fastighet behövs för att lösa tillfart. Exploatören kommer att köpa överenskommen del av fastigheten.</p> <p>Marken kommer senare att överföras till en kommunal fastighet och utgöra lokalgata (allmän platsmark).</p>
Fjällbacka 176:124	Kommunen	Del av större markområde	<p>Delar av den mark som utgörs av allmän plats ingår i kommunens fastighet Fjällbacka 176:124, övrig allmän platsmark kommer att överföras till fastigheten.</p> <p>Markupplåtelse från kommunen till exploatören för vägar, natur och dagvattenanordningar.</p>

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnaden kommer att innebära kostnader för kommunen till följd av drift och underhåll av vägar, vatten och avlopp. Kostnaderna kommer att kompenseras av anslutnings- och abonnemangsvgifter samt skatteintäkter från de nya fastighetsägarna inom området.

För exploatören kommer framtagandet av detaljplanen, projektering av fysiska anläggningar och fastighetsbildningar etc. att innebära kostnader. Exploatören kommer att få intäkter vid tomtförsäljning.

Inget exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

FORTSATT PLANARBETE

PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Samråd	hösten 2016
Granskning	sommaren 2018
Godkännande i miljö- och byggnadsnämnden	sommaren 2020
Antagande i miljö- och byggnadsnämnden	sommaren 2020
Laga kraft tidigast	Sommaren/hösten 2020

Om ingen överklagar miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraften ca en månad efter antagande.

JUSTERINGAR

Efter granskningen har handlingarna kompletterats och justerats enligt lista nedan.

Plankarta

- Inför antagande har plankartan uppdaterats med aktuell grundkarta daterad 2020-06-03.
- Justering av höjdsättning för vändplats i sydväst för att underlätta väganslutning till fastigheten Flig 1:21. Vaghöjningen leder även till att husen intill vägen behöver ligga högre för att på lämpligt sätt kunna ansluta till gatan, vatten- och avlopp. Höjningen har medfört att nockhöjderna i detta område justeras på plankartan med 1 - 1,5 meter.

Illustrationskarta

- Inför antagande har illustrationskartan uppdaterats med aktuell grundkarta daterad 2020-06-03.

Inga övriga justeringar

Beskrivning

- Nytt stycke som sammanfattar granskningsskedet. s. 11 - 12
- Justering av beskrivning till följd av justerad höjdsättning av vändplats och bebyggelse i sydväst. Höjningen av vägen och nockhöjderna har medfört justeringar i beskrivningen av bebyggelse och nockhöjder samt justering av översiktlig planområdesillustration. s. 16 - 17
- Komplettering av beskrivning angående ersättning vid eventuell påverkan på ledningar. s. 24, 29
- Komplettering av beskrivning angående fastighetsreglering och fastighetsbildning. s. 28
- Justering av text i beskrivning angående exploateringsavtal och ekonomiska frågor då kommunen beslutat att inget exploateringsavtal ska tecknas. s. 28, 30

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har handletts och granskats av miljö- och byggnadsförvaltningen men utförts av externa konsulter.

Medverkande tjänstemän från Tanums kommun:

Planchef *Moa Leidzén*

Planeringsarkitekt, handläggare *Helalia Zamir*

Externa konsulter:

Planförfattare *VästArkitekter AB
Jan Dahlhielm, Karin Goksöyr*

Avtals- och lantmäteri frågor *Lantmäterikonsult
Stellan Hermanson*

Vägar, VA och dagvatten *Aqua Canale
Ulf Mühlenbock*

Geoteknik *Geo-gruppen AB
David Scherman, Mattias Magnusson*

Bergteknisk utredning *Bergab
Kristian Nilsson, Maria Göthfors*

Naturinventering *Rio Kulturkooperativ
Benjamin Grahn-Danielsson, Linda Andersson,
Cecilia Nilsson*

Arkeologisk utredning *Rio Kulturkooperativ
Lillemor Olsson, Benjamin Grahn-Danielsson,
Martin Thoresson*

Arkeologisk förundersökning *Kulturlandskapet
Stig Swedberg*