



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Samråd

2021-06-04

Diarienummer: PLAN.2020.628



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Tanums-Gissleröd 1:3 m.fl.
Ängens förskola och Industrivägen,
Grebbestad, Tanums kommun

Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL SFS 2010:900 (m. ändringar fr. 2015-01-01)
Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx

I DETALJPLANEN INGÅR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta (skala 1:2000, A1)
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta (skala 1:2000, A1)

Utredningar

- Västra vägen, geoteknisk undersökning - rapport RGeo, Tyréns 2008-10-05.
- Västra Vägen, geoteknisk undersökning - planeringsunderlag RGeo, Tyréns 2008-10-05.
- Bergtekniskt utlåtande, Tyréns 2010-07-16.
- Västra vägen i Grebbestad, Arkeologisk utredning, Rio Kulturkooperativ, 2012.
- Västra vägen, Tanum 2247, 2253, 2254 och 2256, Arkeologisk förundersökning, Rio Kulturkooperativ, 2013.
- Översiktlig naturinventering och naturvärdesbedömning, Pro Natura, 2011-10-05.
- Stabilitetsutredning Geoteknik, kompletterande utredning avseende ny fördröjningsdamm, Detaljplan för Västra vägen i Grebbestad, Tyréns 2012-12-20.
- MUR, markteknisk undersökningsrapport, Västra vägen, Grebbestad, Tyréns 2012-12-20.
- Fågelinventering Västra Vägen, Pro Natura, 2017.
- Dagvattenutredning, Ängen, Grebbestad, Geosigma 2021-05-31.
- Vatten och Spillvatten PM, VA i detaljplan för Tanums-Gissleröd 1:3 m.fl - Ängens förskola och Industrivägen, Tanums kommun 2021-05-28.
- Trafikutredning Grebbestad Ängens förskola, Norconsult 2021-05-12.
- PM Parkeringsbehov, Norconsult 2021-05-12.
- PM Trafikbuller, Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad, Norconsult, 2021-05-28.
- Utredningsskiss Ängområdet, Skola F-6, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter, 2021-05-25.

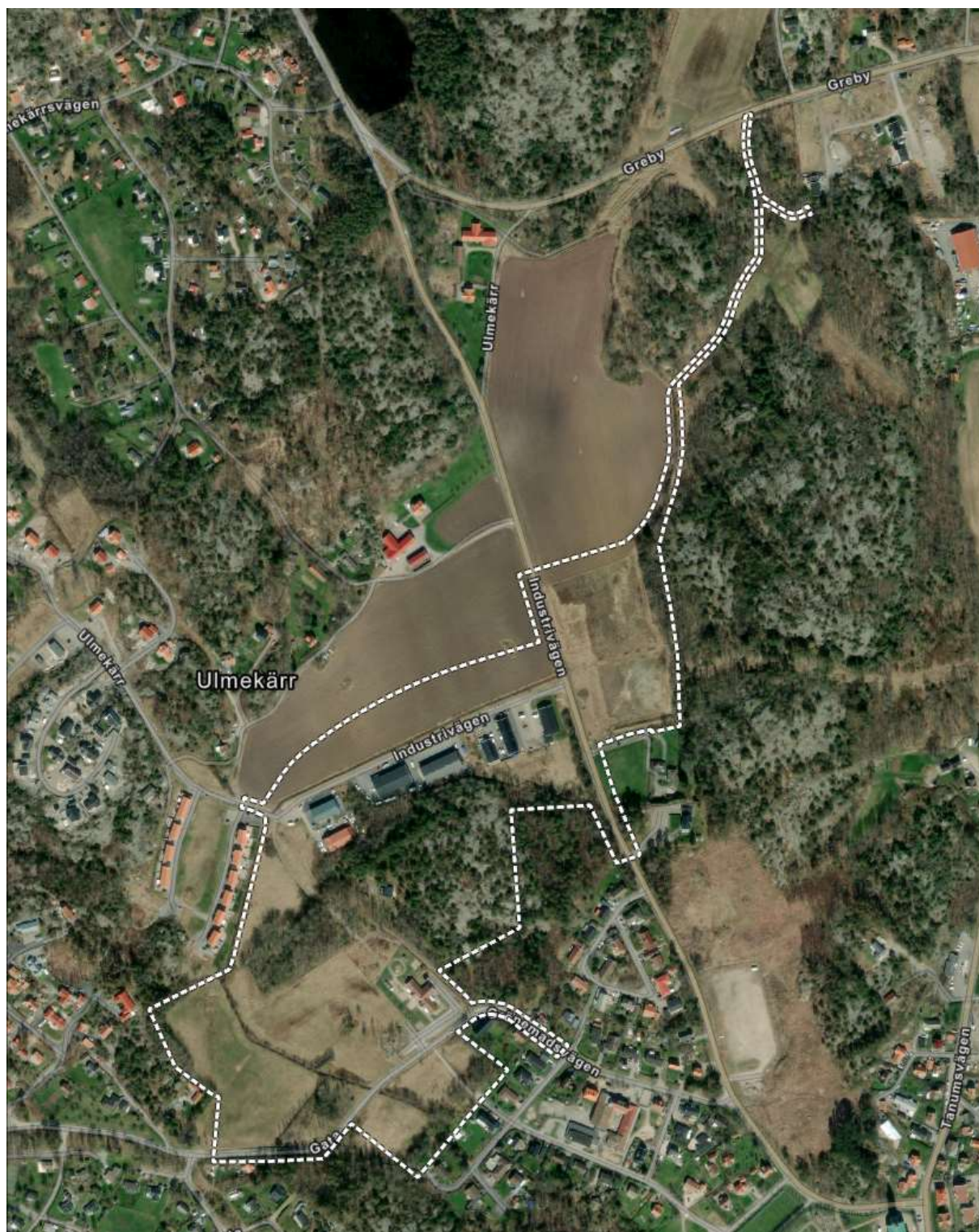
Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-04-27



PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04
Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad
Diarienummer: PLAN.2020.628

ÖVERSIKTSKARTA



Planområdet markerat med vit streckad linje.

PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04
Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad
Diarienummer: PLAN.2020.628

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	1
Bakgrund	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Planprocessen	3
Planhandlingar.....	3
Plandata.....	4
Allmänna och enskilda intressen.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer.....	7
Kommunala program med mera	8
Detaljplaner	10
Förordnanden enligt byggnadslagen.....	13
Undersökning av betydande miljöpåverkan	13
Kommunala beslut.....	14
Övriga beslut	14
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	15
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken.....	15
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken	15
Natura 2000.....	15
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB.....	16
Strandskydd.....	16

Sveriges miljömål.....	16
Övriga förordnanden.....	18
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH konsekvenser.....	19
Natur.....	19
Arkeologi och kulturmiljö.....	25
Bebyggelse.....	27
Sociala frågor.....	39
Trafik.....	44
Teknisk försörjning.....	58
Hälsa och säkerhet.....	67
Administrativa bestämmelser.....	74
Organisatoriska frågor.....	75
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter.....	82
Ekonomiska frågor.....	90
FORTSATT PLANARBETE.....	93
Preliminär tidplan för planarbetet.....	93
Medverkande i planarbetet.....	93
BILAGA - ILLUSTRATIONER.....	94
Nuläge.....	94
Skede 1.....	95
Skede 2.....	96

INLEDNING

Bakgrund

Det finns en ökad efterfrågan på barnomsorgsplatser i Tanums kommun. Kommunen har en intention av att bygga ut befintliga Ängens förskola för att tillmötesgå det ökade behovet. Ett bygglov för utbyggnad blev upphävt av Länsstyrelsen då förslaget saknade stöd i detaljplan.

Trafiksituationen i Grebbestad har länge varit ansträngd, särskilt under sommarmånaderna då många besöker samhället. I fördjupad översiktsplan för Grebbestad redovisas Västra vägen som en utbyggnad för ökad trafiksäkerhet och för att avlasta väg 163.

Planarbete för Tanums-Gissleröd 1:3 m.fl har pågått sedan 2003. För att underlätta handläggningen beslutade Miljö- och byggnadsnämnden i Tanums kommun, 2020-02-06, beslut om att starta om detaljplanarbetet för del av Tanums-Gissleröd 1:3 m.fl.

Planens syfte och huvuddrag

Det övergripande syftet med planläggningen är att möjliggöra för ett utvidgat skol- och förskoleområde i anslutning till Ängens förskola samt en ny väg mellan Grönemadsvägen och Havstenssundsvägen. Dessutom syftar planläggningen till att möjliggöra för en ny infartsparkering till Grebbestad, tillskapa ny verksamhetsmark öster om Havstenssundsvägen, ge befintliga verksamhetsfastigheter utmed Industrivägen en aktuell reglering samt bekräfta befintligt gång- och cykelstråk mellan Havstenssundsvägen och Greby.

Planens genomförande kommer att ske över tid och i etapper. Planens genomförandetid är därför satt till 15 år.

Planförslaget innebär att ett nytt skol- och förskoleområde kan utvecklas norr om Grönemadsvägen. I ett första skede byggs Ängens förskola ut, och ges ny angöring via Industrivägen. Förbi förskolan anläggs ett allmänt gång- och cykelstråk som förbinder Industrivägen med Gisslerödsvägen. Initialt anläggs också en större infartsparkering öster om Havstenssundsvägen. Ytan avses sedan att omvandlas och försäljas som verksamhetsfastigheter, vilka också kan användas för kontor, handel med skrymmande varor eller idrottshall. Nya handelsetableringar möjliggörs även utmed Industrivägen.

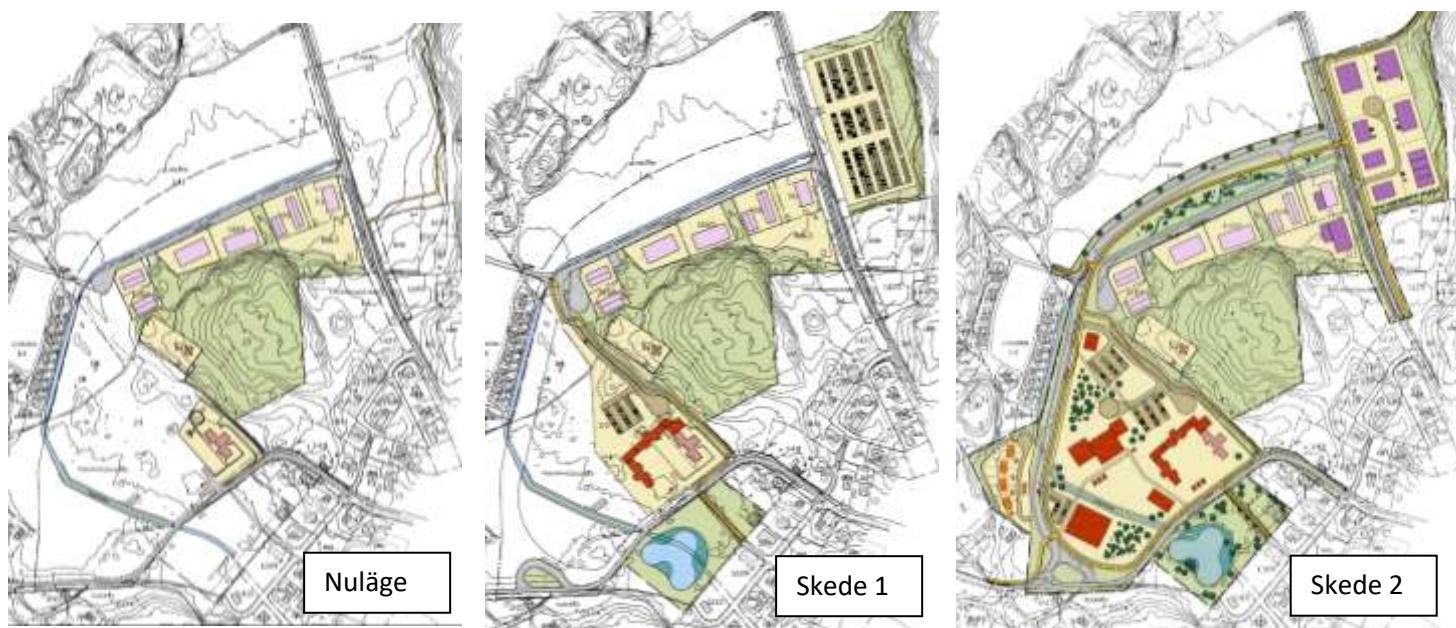
Befintlig bostadsfastighet bekräftas och ges byggrätt motsvarande ett enbostadshus. Ny bostadsutbyggnad medges i planområdets västra del.

Planen möjliggör för utbyggnad av en ny kommunal gata (Västra vägen) mellan Havstenssundsvägen och Grönemadsvägen. Planen medger också breddning av Havstenssundsvägen och utbyggnad av separata gång- och

cykelbanor utmed alla vägar inom planområdet förutom Industrivägen. En ny gång- och cykelbana kan anläggas mellan Havstenssundsvägen och Greby.

Utbyggnaden av Västra vägen är en förutsättning för utbyggnad av det västra bostadsområdet och för skolverksamhet utöver den planerade förskoleutbyggnaden. Till dess att Västra vägen är anlagd kommer Industrivägen att utgöra angöringsväg till Ängens förskola och verksamhetsfastigheterna utmed vägen, liksom för bostadsområdet väster om planområdet.

För de allmänna platserna är det kommunalt huvudmannaskap. Planområdet ska omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. Fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet, och kommunen ska även ansvara för allmänna dagvattenanläggningar inom planområdet. Genomförandet innebär viss utbyggnad och omläggning av det allmänna ledningsnätet för vatten och spillvatten, samt större nyanläggningar för allmän dagvattenhantering i form av bland annat svackdiken och dagvattendammar.



Illustrationer över planförslaget för nuläge, skede 1 och skede 2.

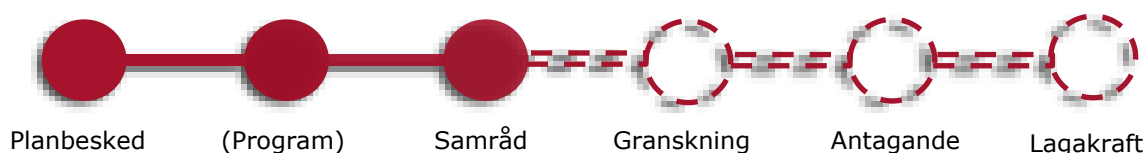
Planprocessen

Standardförfarande

Planprocessen regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt (PBL 2010:900, SFS 2014:900) eftersom planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen upprättas av Tanums kommun. Planarbetet inleddes 2020-02-06.

Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen kommit i processen. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Detta ger ett bra beslutsunderlag som sedan ger en god förankring och ger medborgarna möjlighet att påverka den egna närmiljön.



Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, vilken är rättsligt bindande. Planbeskrivningen (denna handling) ska underlätta förståelsen av planförslaget innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande samt konsekvenser. Planbeskrivningen har ingen rättslig verkan.

Avsikten med planbeskrivningen är att den ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen. Detaljplanen är anpassad efter Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

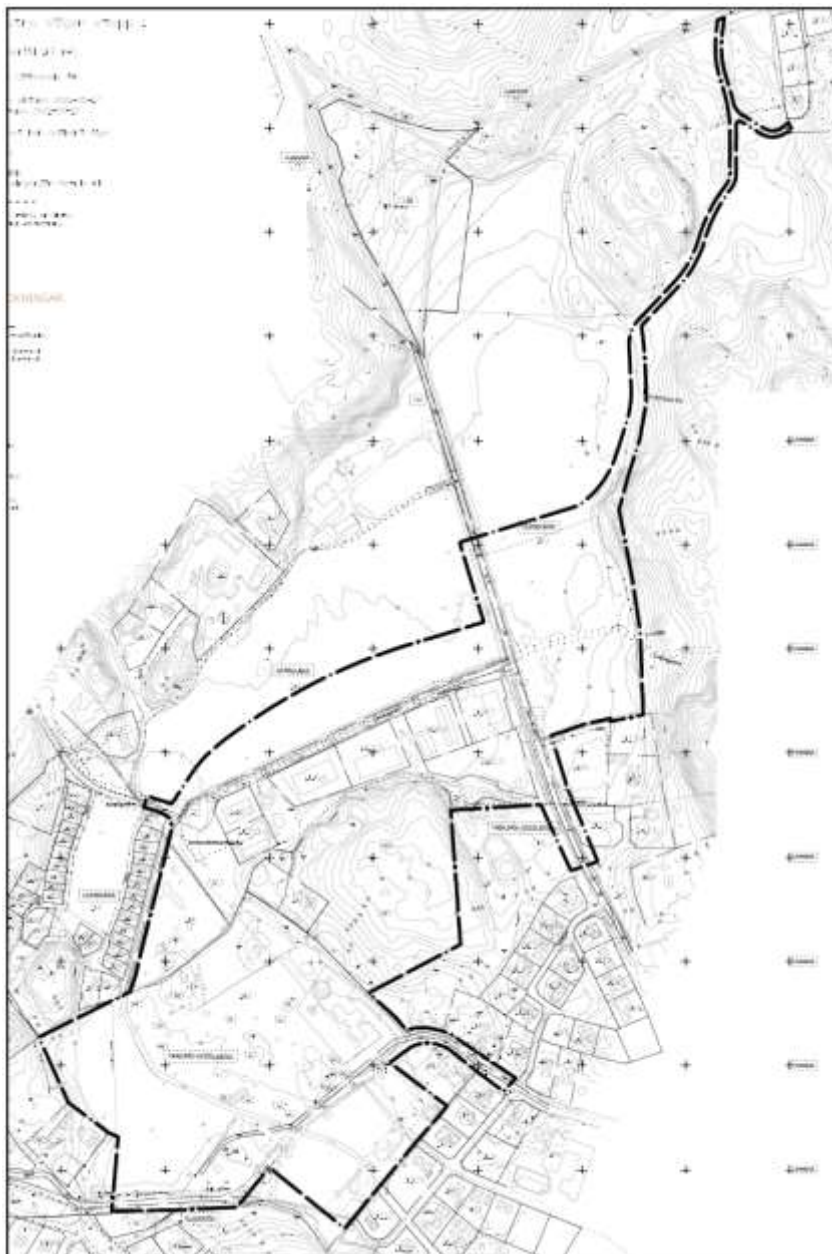
Utredningar

Som underlag för planarbetet har ett antal utredningar tagits fram. Aktuella utredningar som utgör underlag för planförslaget presenteras i utredningslistan i början av planbeskrivningen.

Plandata

Geografiskt läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget inom området Gissleröd i norra delen av Grebbestad i Tanums kommun.



Grundkarta som visar aktuell plangräns i svart streckad linje.

Planområdet omfattar drygt 19 ha och angränsar i norr till åkermark och i öster till skog och till enstaka bostäder. I väster och i söder angränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse. Genom området rinner Gisslerödsbäcken.

Markägoförhållanden

Stora delar av marken inom planområdet ägs av Tanums kommun. En del obebyggda markområden är privatägda och kommunen har för avsikt att förvärva dessa markområden inför ett genomförande av detaljplanen. Bebyggda verksamhetsfastigheter inom planområdet längs Industrivägen är privatägda och så även den bostadsfastighet som ligger centralt i planområdet. Fullständig redovisning av ingående fastigheter, samfälligheter och rättigheter framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

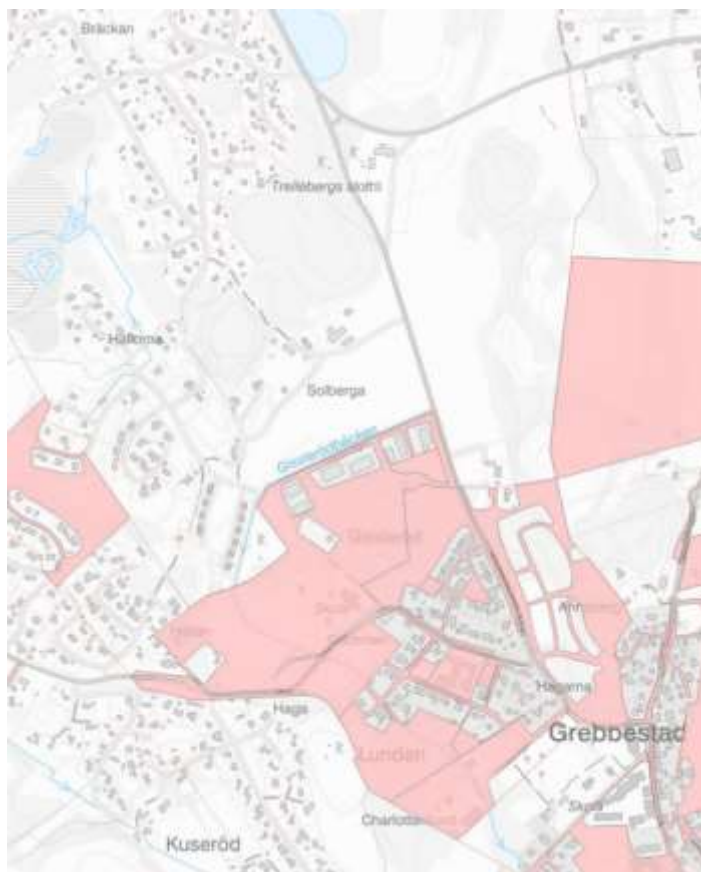


Illustration över kommunens markinnehav inom och intill planområdet. Kommunägd mark är markerad med rosa på kartan.

Allmänna och enskilda intressen

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Allmänna intressen

Inom planområdet ligger idag Ängens förskola som är av allmänt intresse för boende inom kommunen. Planområdet berör även flera större vägar av vikt för tillgängligheten i samhället. Det finns ett etablerat gång- och cykelstråk som går genom området samt ett naturområde med stigar.

Ett genomförande av planförslaget främjar allmänna intressen främst genom att förslaget kan tillgodose ett framtida behov för utbyggnad av förskola och skola i samhället. Förslaget bidrar även för ett säkrare trafikmiljö som, både inom och utanför planområdet, kan avlasta befintlig infrastruktur genom utbyggnad och standardhöjning av vägar samt gång- och cykelstråk. Det är för kommunen även angeläget att kunna erbjuda attraktiv verksamhetsmark till ortens näringsliv.

Planförslaget innebär att mark som idag är obebyggd tas i anspråk för ny bebyggelse och fornlämningar inom området kan komma behöva tas bort.

Enskilda intressen

Enskilda intressen finns från fastighetsägare och verksamhetsutövare inom och angränsande planområdet. Enskilda intressen finns även hos barn och familjer med barn som i framtiden kommer behöva skolplats i Grebbestad.

För fastighetsägarna inom befintligt verksamhetsområde längs Industrivägen innebär planförslaget ett tillägg om användning för att bedriva detaljhandel med skrymmande varor i området vilket kan innebära att verksamheterna kan utvecklas. För verksamhetsutövare längs Industrivägen innebär planförslaget ökad trafik på vägen vilket kan uppfattas som begränsande. Ny verksamhetsmark tillskapas öster om Havstenssundsvägen vilket är av intresse för presumtiva företagare som söker mark för etablering.

En ny Västra väg innebär en ny bullerkälla i nära anslutning till befintliga bostäder intill planområdet. Etablering av verksamheter för förskola och skola är även trafikgenererande verksamheter vilket kan ge ett ökat buller.

För bostadsfastigheten inom planområdet innebär förslaget en sannolikt förändrad angöringslösning och en utvidgad skolverksamhet intill fastigheten.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

I den aktuella planen har en avvägning gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Slutsatsen är att de inskränkningar som görs gentemot enskilda intressen vägs upp av de förbättringar som görs av allmänna intressen.

En utbyggnad enligt förslaget möjliggör för kommunen att säkerställa barnomsorgsplatser i Grebbestad, fullfölja planeringsinriktningen i den fördjupade översiktsplanen, erbjuda näringslivet verksamhetsmark och ge samhället en infartsparkering. Planläggningen ger även kommunen en planberedskap för framtida utbyggnadsbehov för skola.

PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04

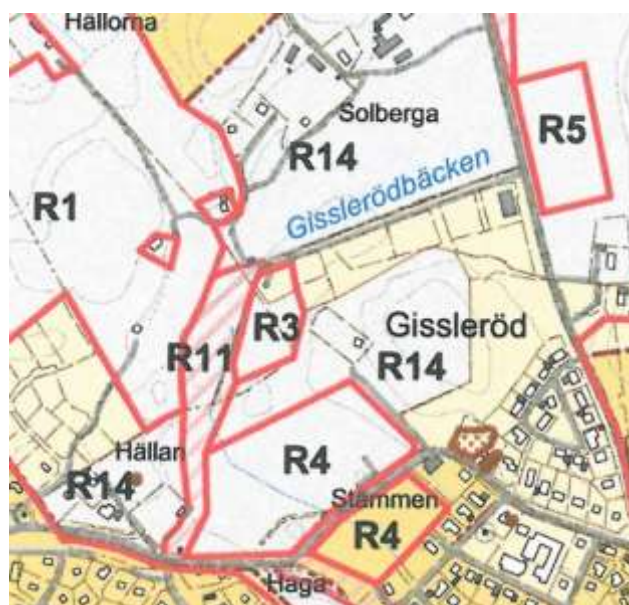
Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad

Diarienummer: PLAN.2020.628

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i Fördjupad översiktsplan för Grebbestad (FÖP 2006) och omfattas av följande rekommendationer: område för utbyggnad av verksamheter (R3), område för utbyggnad av allmänt ändamål (R4), strategiskt utbyggnadsområde för handel eller verksamheter (R5, Östra Gissleröd), område för framtida väg (R11) samt övriga områden (R14). Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Utsnitt ur kartan "Rekommendationer och bestämmelser" i "Fördjupad översiktsplan för Grebbestad".

Gisslerödsberget, söder om befintliga verksamheter längs Industrivägen, tillsammans med Härlidsberget, beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som ett höjdparti av betydelse för landskapsbilden och viktig för Grebbestads identitet. Nya sträckningar av gång- och cykelvägar föreslås utmed Grönemadsvägen, till Gissleröd via föreslaget skolområde samt utmed väg 1012 till Edsvik.

Planförslaget följer övergripande de rekommendationer som anges i den fördjupade översiktsplanen. Skolområdet förläggs huvudsakligen inom R4 samt berör även område R3 och R14. Verksamheter planläggs inom R3, R5 och R14. Områden för bostäder föreslås inom R14.

Kommunala program med mera

Näringslivsstrategi

Tanums kommun har en Näringslivsstrategi antagen av kommunfullmäktige 2017-10-30. I näringslivsstrategin anger kommunen sin viljeinriktning och övergripande förhållningssätt till näringslivsarbetet. En handlingsplan har även tagits fram och kopplats till strategin. Ett växande näringsliv och goda relationer med näringslivet har mycket hög prioritet i kommunen. Det finns fyra utpekade mål i näringslivsstrategin:

- Tanum ska fortsätta vara den mest företagsamma kommunen i Västra Götaland.
- Ökat antal arbetstillfällen i fler och växande företag.
- Fler nyetablerade företag.
- Tanum ska bli bland de 100 bästa i Svenskt Näringslivs ranking Företagsklimatet.

För att nå målen har sex arbetsområden valts ut. Ett av dem är:

- Tillgodose behovet av bostäder och verksamhetsmark.

Miljöpolicy

Tanums kommuns övergripande målsättning är ett långsiktigt uthålligt samhälle. Bland annat ska kommunen i all verksamhet och vid alla beslut bidra till att miljösituationen förbättras genom att främja biologisk mångfald, hushållning av naturresurser och ett förstärkt kretslopp.

Klimat- och miljöstrategi 2020-2024

Tanums kommun har en *Klimat- och miljöstrategi* antagen av kommunfullmäktige 2020-02-24. Det övergripande målet är att minska klimat- och miljöpåverkan från organisationen Tanums kommun, Tanums Bostäder AB och Tanums Hamnar AB. Det övergripande mätbara målet är att kommunens utsläpp av växthusgaser ska minska med 20 procent räknat från 2019 till 2024. I strategin anges identifierade områden för åtgärder och mätbara delmål. Dessa är transporter, livsmedel, energi, avfall och återvinning och konsumtion, vatten och avlopp, byggnation och anläggningar, havsmiljö, besöksnäring, uppköp och inköp, finans och skuldförvaltning, utbildning och kommunikation, samt inom Agenda 2030 identifierade fokusområden.

Vatten- och avloppspolicy för Tanums kommun

Tanums kommun har en *Vatten- och avloppspolicy* antagen av kommunfullmäktige 2017-03-27§ 23.

Policyn ska vara vägledande vid alla kommunala VA-frågor så att:

- vattenförsörjningen långsiktigt tryggas
- spillvatten och dagvatten omhändertas på ett godtagbart sätt med hänsyn till människors hälsa och miljön

Riktlinjerna anger bland annat att:

- Kommunen ska ha en generös inställning till anslutning av fastigheter till kommunalt vatten och avlopp även om det innebär att kapaciteten måste byggas ut.
- I nya detaljplaner ska hanteringen av dag- och dräneringsvatten beskrivas från planområde till recipient. Vid behov ska dagvattenutredning, inklusive beskrivning av skyfallshantering och anpassning till klimatförändringar, tas fram.
- Öppna lösningar för dag- och dräneringsvatten med fördröjning så nära källan som möjligt ska eftersträvas. Om förutsättningar finns bör omhändertagandet ske på den egna tomten.
- Vid planering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till skydd av nuvarande och framtida vattentäkter.
- Kommunen ska eftersträva kretslopp av näringsämnen och skapa förutsättningar som underlättar för den enskilde fastighetsägaren om denne vill välja en kretsloppsanpassad avloppslösning. Kretsloppsanpassning är dock inget krav för den enskilde.

Lokalförsörjningsplan 2020-2030

Tanums kommun har en lokalförsörjningsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-02-15. Som en viktig del i kommunens långtidsplanering har en lokalförsörjningsplan upprättats för en översyn av kommunens samlade lokalbehov. Lokalförsörjningsplanen är ett fristående strategiskt dokument vilket har som syfte att ge förutsättningar för att med god framförhållning kunna planera och strukturera kommunens behov av ändamålsenliga lokaler.

Enligt lokalförsörjningsplanen har Grebbestad en underkapacitet vad gäller förskoleplatser. Senaste åren har området haft ökad nybyggnation av bostäder och det finns gott om tomter för nybyggnation. Detta i kombination med trenden att föräldrar väljer att placera sina barn i området påverkar kapacitetsbehovet.

För närvarande finns en tillfällig förskoleavdelning på Charlottenlunds förskola och en tillfällig avdelning på Ängens förskola, men ytterligare behov finns på både kort och lång sikt.

Utbyggnaden av Ängens förskola redovisas i planen som en påbörjad investering inom kommunen.

Enligt lokalförsörjningsplanen har Grebbestadskolan ingen ytterligare kapacitet och en utredning bör påbörjas av lokalernas lämplighet. Detaljplanen för Ängens förskola skapar möjlighet till nya lokaler i framtiden.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

Planområdet är delvis detaljplanelagt sedan tidigare.



Gällande detaljplaner inom och angränsande planområdet. Området markerat med rött är del av byggnadsplan 02:251 som är upphävt och omfattas således inte av någon gällande detaljplan.

Inom planområdet

För Gissleröds verksamhetsområde samt för Industrivägen gäller *Detaljplan för Gissleröds verksamhetsområde* (DP 02:426, antagen 1994-03-16, laga kraft 1994-12-15). Planen medger kontor och småindustri med ringa utomhusverksamhet. Industrivägen är planlagd som lokalgata. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Planens genomförandetid har gått ut. Planen kommer i sin helhet att ersättas av aktuell detaljplan.

Söder om Grönemadsvägen gäller *Förslag till Byggnadsplan för del av Tanums kommun (Gisslerödsområdet)* (DP 02:251, antagen 1947-01-13/31, laga kraft 1947-04-17). Delar av området som berörs av aktuellt planförslag närmst Grönemadsvägen är dock undantaget fastställelse och området ses därmed som ej planlagt. (rött område på kartbild ovan) Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Planens genomförandetid har gått ut. Planen kommer i berörd del att ersättas av aktuell detaljplan.

En mindre del av *Detaljplan för del av Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd* (DP 02:422, antagen 2009-09-14, laga kraft 2010-07-23) berörs av planförslaget i väster av vägområde för Västra vägen. Den befintliga planen medger utbyggnad av bostäder. Del av Gisslerödsbäcken samt de till Västra vägen angränsande bostäderna vid Ulmekärrsgården omfattas av detaljplanen. Merparten av bostadsfastigheterna inom planområdet har tillfart via Industrivägen. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Utbyggnad av planområdet pågår. Planen har genomförandetid till och med 2026-09-30.

En mindre del av *Förslag till ändring av Byggnadsplan för Gissleröd 1:3 m.fl.* (DP 02:253, antagen 1982-06-24, laga kraft 1982-07-28) berörs av planförslaget i öster av vägområde för Havstensundsvägen. Den gällande planen omfattar bostäderna kring Tallvägen, mellan Havstensundsvägen och Grönemadsvägen, angränsande naturområde samt del av Havstensundsvägen och ett par industrifastigheter öster därom. Bostadsutbyggnad har skett enligt planen. En vägförbindelse mellan Havstensundsvägen och Grönemadsvägen är inte genomförd. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Planens genomförandetid har gått ut.

Angränsande till planområdet

För kvarteret vid Gisslerödsskolan och omgivande vägar gäller *Detaljplan för fastigheten Tanums-Gissleröd 1:46 m.fl. Gissleröds skola i Grebbestad* (DP 02:254, antagen 1988-08-09, laga kraft 1988-09-07). För Gisslerödsskolans område anger planen skola och barnstuga. I kvarteret finns också två planlagda bostadsfastigheter. För de till kvarteret angränsande vägarna Hagavägen, Gisslerödsvägen och Björkvägen anges Lokalgata. För berörd del av Grönemadsvägen anges Huvudgata. Kommunen är huvudman för allmän plats. Planens genomförandetid har gått ut.

För området sydväst om planområdet gäller *Förslag till byggnadsplan över delar av fastigheterna Kuseröd östra 2:2, 2:4 mfl.* (DP 02:401, antagen 1969-04-08, laga kraft 1969-06-13) Den gällande planen omfattar bostäder söder om Grönemadsvägen. Planförslaget angränsar denna plan med föreslagna vägområden för Grönemadsvägen och Västra vägen

Den föreslagna GC-vägen mellan Havsstenssundsvägen och Greby angränsar i norr till *Detaljplan för del av Greby 1:4 med flera* (DP 02:427, antagen 2013-06-17, laga kraft 2013-07-16). Den föreslagna GC-vägen ansluter till område med användning NATUR med möjlighet att anlägga gångväg.

Öster om Havsstenssundsvägen gäller *Detaljplan för Tanums-Gissleröd 1:6 m.fl. Anneberg.* (DP 02:255, antagen 2015-10-27, laga kraft 2015-11-25). Planen möjliggör bostadsutbyggnad öster om Havstenssundsvägen, dels på den avgrusade yta som idag är infartsparkering, dels på intilliggande marker. Södra delen av Havsstenssundsvägen och den södra delen av Grönemadsvägen ingår i planen som Huvudgata. I korsningen Grönemadsvägen/Havsstenssundsvägen ger planen möjlighet till anläggande av en ny cirkulationsplats. Kommunen är huvudman för allmän plats. Planen har genomförandetid t.o.m. 2020-11-25.

Pågående planarbeten

Planprogram för Västra vägen etapp 2 och 3.

Arbetet med en ny vägförbindelse i västra Grebbestad är uppdelat i flera detaljplanearbeten. För den södra delen av Västra vägen, den så kallade etapp 2 och 3, har kommunen tagit fram ett planprogram som varit föremål för samråd under sensommaren 2016. Syftet med detaljplanen är att avlasta trafiksituationen i Grebbestad genom att Västra vägen sammankopplar Grebbestads centrala och västra delar med väg 163 vid Greby. I programhandlingen presenterades också planer på att skapa en central infartsparkering, förbättra förbindelser för gång- och cykeltrafik, utreda förutsättningar för en återvinningsstation samt en utveckling av Charlottenlund och tillskapande av bostäder. Arbetet är idag vilande.

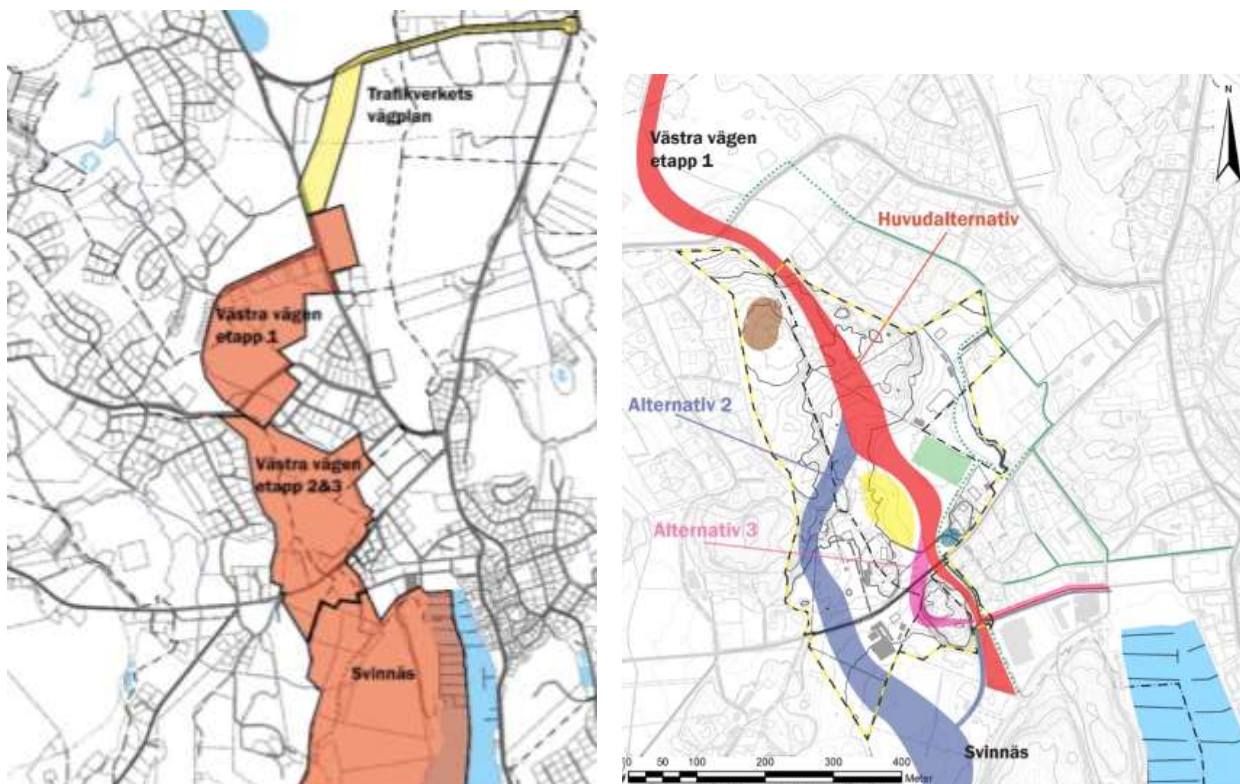


Bild till vänster visar en översikt av pågående planarbeten med koppling till Västra vägen. Bild till höger visar programkarta för alternativstudie för Västra vägen. Utdrag ur planprogram för Västra Vägen, etapp 2 och 3. Samrådshandling daterad 2016-04-21. Tanums kommun.

Förordnanden enligt byggnadslagen

För gällande byggnadsplan *Gisslerödsområdet* (DP 02:251, 1947-01-13) har länsstyrelsen vid ett antal tillfällen efter att planen vann laga kraft lagt förbud mot nybyggnation inom vissa delar av området, bl.a. den del som ingår i aktuell detaljplan. Stöd för förbud fanns i dåvarande Byggnadslagen § 109 i vilken länsstyrelse gavs möjlighet att upprätta förbud mot nybyggnation inom område i byggnadsplanen där vägar, vattenförsörjning och avlopp inte anordnats i tillräcklig mån. Efter ett antal förlängningar av förbudet avskrevs det i och med att Byggnadslagen upphörde att gälla år 1986 och ersattes av Plan- och bygglagen i vilken paragraf 109 inte längre var aktuell.

Eftersom området idag har fungerande infrastruktur finns inte längre motiv till förbud mot nybyggnation.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska det göras en undersökning för att bedöma om planförslagets genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning av betydande miljöpåverkan daterad 2021-04-27 har upprättats för planförslaget.

Planförslaget bedöms ha en viss påverkan på naturvärden, kulturvärden, sociala värden, materiella värden samt en påverkan på människors hälsa och miljön. De värden som finns bedöms ej vara av sådan känslig karaktär eller omfattning att de förändringar som detaljplanen medför skulle innebära en betydande miljöpåverkan. I vissa fall, så som rörande sociala värden, bedöms planförslaget innebära en positiv påverkan i form av att fler skol- och förskoleplatser tillskapas i kommunen och att flera sociala mötesplatser tillförs i området.

Kommunens bedömning

Bedömningen är att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Länsstyrelsens ställningstagande/yttrande

Ett undersökningssamråd pågår mellan kommunen och Länsstyrelsen om genomförandet av föreslagen detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar inte initialt kommunens bedömning utan har inför samrådet yttrat sig om att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Undersökningssamrådet ska genomföras inom ramen för detaljplanesamrådet innan granskning av planförslaget påbörjas.

Kommunala beslut

2020-02-25 § 30 Beslut i Miljö- och byggnadsnämnden om att starta om detaljplanen för del av Tanums-Gissleröd 1:3 med flera.

Övriga beslut

Tanums kommun och Trafikverket har tecknat avtal om skapande av nytt kommunalt väghållningsområde. Avtalet innebär att kommunen övertar väghållaransvaret för ett antal utsedda vägvägningsområden och att det skapas ett nytt kommunalt väghållningsområde för Tanums kommun. Övertagandet berör bland annat de avsnitt av Havstensundsvägen och Grönemadsvägen som ingår i planområdet.

Kommunfullmäktige har godkänt avtalet genom beslut 2020-06-22 § 86.

Kommunfullmäktige har 2021-02-15 § 19 beslutat att utse tekniska nämnden till väghållningsmyndighet enligt 6 § väglagen.

Regeringen har 2021-05-06 beslutat att Tanums kommun ska vara väghållare. I och med Regeringens beslut skapas nytt väghållningsområde och vägarna övergår till Tanums kommun.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap miljöbalken

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3 kap miljöbalken.

Jordbruksmark

Planområdet omfattar brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Grebbestad där området pekas ut som lämpligt för utveckling av Grebbestad samhälle med områden för såväl ny vägutbyggad som allmänt ändamål och verksamheter.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap miljöbalken

Stora delar av kustområdena i Tanums kommun är av riksintresse enligt 4 kap 1 § miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets 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. Planområdet i sin helhet omfattas av riksintresset för den obrutna kusten samt riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Förslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt. Planområdet ligger mellan områden med ianspråktagen mark samt i direkt närhet till Grebbestads samhälle, ny bebyggelse kompletterar på så vis befintlig. Gröna höjdparter i området bevaras för att värna om landskapet och ett tillskott av gång- och cykelvägar anses förbättra tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Natura 2000

Planområdet omfattas inte av Natura 2000-område. Längs hela Tanumskusten sträcker sig Natura 2000-området Tanumskusten som ligger i anslutning till Grebbestadskilen, vilken är recipient för det dagvatten som leds från planområdet. Lösningar för VA och dagvatten (se respektive kapitel) ska säkerställa att någon skada på känsliga naturområden inte görs. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten anger en lägsta nivå för den kvalitet olika vattenförekomster ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. Svensk vattenförvaltning utgår från EU:s ramdirektiv för vatten som har införlivats i svensk lagstiftning genom miljöbalken. Inga åtgärder får tillåtas som leder till försämrad kvalitet eller som försvårar åtgärder för att förbättra kvaliteten på vattenförekomster. Mark- och vattenanvändningen ska anpassas för att undvika negativ påverkan på vattenförekomster.

Gisslerödsbäcken avrinner till Grebbestadkilen. Grebbestadkilen ingår i kustvattenförekomsten *Grebbestads inre skärgård* (SE584030-111400). Denna vattenförekomst har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 och god kemisk status. Gisslerödsbäcken är ingen utpekad vattenförekomst, men ligger inom vattenförekomsten avrinningsområden ytvatten (VARO), WA 99651697.

Gällande MKN för luft och buller är bedömningen att de inte kommer att överskridas.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Sveriges miljömål

I både plan- och bygglagen och miljöbalken 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 stycken miljömål.

Tanums kommuns miljöpolicy innebär att kommunens övergripande miljömålsättning är ett långsiktigt uthålligt samhälle. Kommunen ska enligt miljöpolicyen i all sin verksamhet och i alla beslut bidra till att miljösituationen förbättras genom att främja biologisk mångfald, hushållning av naturresurser och ett förstärkt kretslopp.

Nedan görs en kortfattad avstämning mot de nationella miljökvalitetsmål som bedöms vara relevanta för att klargöra hur planförslaget påverkar den nuvarande miljösituationen.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär en utveckling av Grebbestad samhälle i centralt läge, med funktioner som är av ett allmänt intresse. Nya investeringar i såväl infrastruktur som etablering av skola och verksamheter kommer lokalsamhället tillgodo. En exploatering i aktuellt läge i direkt anslutning till samhället, med utbyggd service och infrastruktur, innebär att redan gjorda investeringar nyttjas på ett resurseffektivt och hållbart sätt. Planförslagets genomförande innebär att kommunen långsiktigt kan växa och utvecklas då fler förskole- och skolplatser tillkommer och att en etapp av Västra vägen tillkommer som kan avlasta den befintliga infrastrukturen och ge utrymme för bostadsutveckling i samhället.

Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget innebär en utveckling av Grebbestad samhälle med samhällsviktiga funktioner i centralt läge vilket innebär att körsträckor kan minska inom kommunen. En utveckling av gång- och cykelvägnätet underlättar också för människor att på kortare sträckor gå eller cykla istället för att köra bil.

Ett rikt- växt och djurliv

Planförslaget innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för vägar och bebyggelse. Genomförda natur- och fågelinventeringar visar på att det finns områden med värden för växt- och djurlivet. Den föreslagna utvecklingen utgör dock ett väsentligt samhällsintresse och avvägningen är att det inte kommer innebära en för stor negativ påverkan av värden för växt- och djurlivet. Utredningar visar att bäcken som idag är hårt påverkad kan få ett ökat värde för växt- och djurlivet vid ett genomförande om åtgärder görs som kan återskapa förutsättningar för biologisk mångfald i och vid Gisslerödsbäcken och förbättra bäckens funktion.

Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget innebär att odlingsbar jordbruksmark tas i anspråk för vägar och bebyggelse. Området är idag avgränsat och kan inte anses utgöra en del av ett större sammanhängande odlingslandskap. Planförslaget innebär en utveckling med infrastruktur, bostäder, verksamheter och skolverksamheter som utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i överensstämmelse med de nationella miljömålen.

Övriga förordnanden

Biotopskydd

Aktuellt planområde innefattar objekt som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dessa objekt kan komma att påverkas då flera av dem ligger inom områden föreslås för exploatering. Inventering av området pågår och inför granskning av planförslaget kommer planhandlingen kompletteras med mer utförlig beskrivning av hur varje objekt påverkas. Kommunen avser att söka dispens vid ett genomförande av planen.

Inom den södra delen av planområdet har följande biotopskyddade objekt identifierats.

Objektnr	Objekttyp	Nej	Ja	Antal
	Allé	X		
1, 2, 3	Åkerholme		X	3
4	Stenmur		X	1
5	Odlingsröse		X	1
6,7,8,9,10,11	Småvatten/våtmark*		X	6
	Källa	X		
	Pilevall	X		



Tabell och kartbild som redovisar biotopskyddade objekt.

För planområdets norra del, området kring gång- och cykelstråk mot Greby, pågår en kompletterande naturinventering. I dagsläget har 2 diken, 1 stenmur och ett kärr identifierats som sannolikt omfattas av biotopskydd. Läs mer under rubrik för Naturinventering.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett för Tanumskusten typiskt uppbrutet landskap som utgörs av hållmarker med mellanliggande partier av jordbruks- och skogsmarker. Berggrunden består främst av granit. Berget är ställvis täckt med ett tunt jordtäcke.

Området utgörs till stor del av flack jordbruksmark med varierande användningsintensitet som genomkorsas av ett antal diken samt stenmurar. Markytan ligger på en nivå omkring +14 meter över havet. Centralt i planområdet ligger Gisslerödsberget, som högst, med en nivå på +20 meter över havet. Höjdpartiet är delvis bevuxet, främst med tallar och lövträd. I planområdets östra del finns ett område med ädellövskog.



Planområdet är väldigt flackt. Vy från Grönemadsvägen och norrut. Bostadshuset vid Ulmekärr syns i fonden.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär att tidigare obebyggd mark bebyggs och att Grebbestads samhälle växer. Den befintliga flacka jordbruksmarken inom området kommer tas i anspråk för ny bebyggelse av skola, förskola, bostäder och verksamheter samt ny vägsträckning i samband med ett genomförande av detaljplanen. Området kommer delvis behöva fyllas ut.

Planförslaget innebär att Gisslerödsberget, Gisslerödsbäcken med släntområden och brynzonen i områdets östra del planläggs som allmän plats NATUR. Sammantaget omfattar naturmarken ca 5 ha. Markområdet och Gisslerödsbäckens fåra söder om Grönemadsvägen planläggs som allmän plats PARK. Parkmarken omfattar ca 1,3 ha.

Gisslerödsbäcken

Förutsättningar

Genom hela planområdet, från norr till söder, passerar Gisslerödsbäcken inom åkermarken. Recipient för bäcken är Grebbestadkilen. Inom planområdet är bäcken kraftigt påverkad genom tidigare rätning och kanalisering och har funktionen av ett åkerdike. Nedströms planområdet är bäcken till stor del kulverterad och har endast få naturliga sträckor innan mynningen i havet. Bäcken saknar i det närmaste helt trädsikt i kantzonen, vilket resulterat i en kraftig igenväxning av bäcken.

Det finns indikationer på att Gisslerödsbäcken kan vara öringförande, men ingen dokumentation om det finns öring i bäcken.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget innebär att bäcken i så stor utsträckning som möjligt bevarar sin nuvarande sträckning och kvarstår som ett öppet dike. Inom planområdet planläggs bäcken som allmän platsmark, NATUR eller PARK. Större delar av Gisslerödsbäcken som berörs av planläggningen och omfattas av ett medelhögt naturvärde skyddas således från exploatering. I lägen där vägar korsar bäckstråket omfattas bäcken av allmän plats GATA.

Bäcken leder dagvatten från planområdet och kommer att påverkas genom att trummor kan behöva ökas i dimension och nya trummor anläggas. I anslutning till bäcken kommer även dagvattendammar att anläggas. För planens genomförande behöver en bedömning av vattenverksamhet göras, samt vid behov anmälan eller ansökan om vattenverksamhet. Åtgärder kan även kräva dispens från biotopskydd. Läs mer under rubrik Dagvatten.

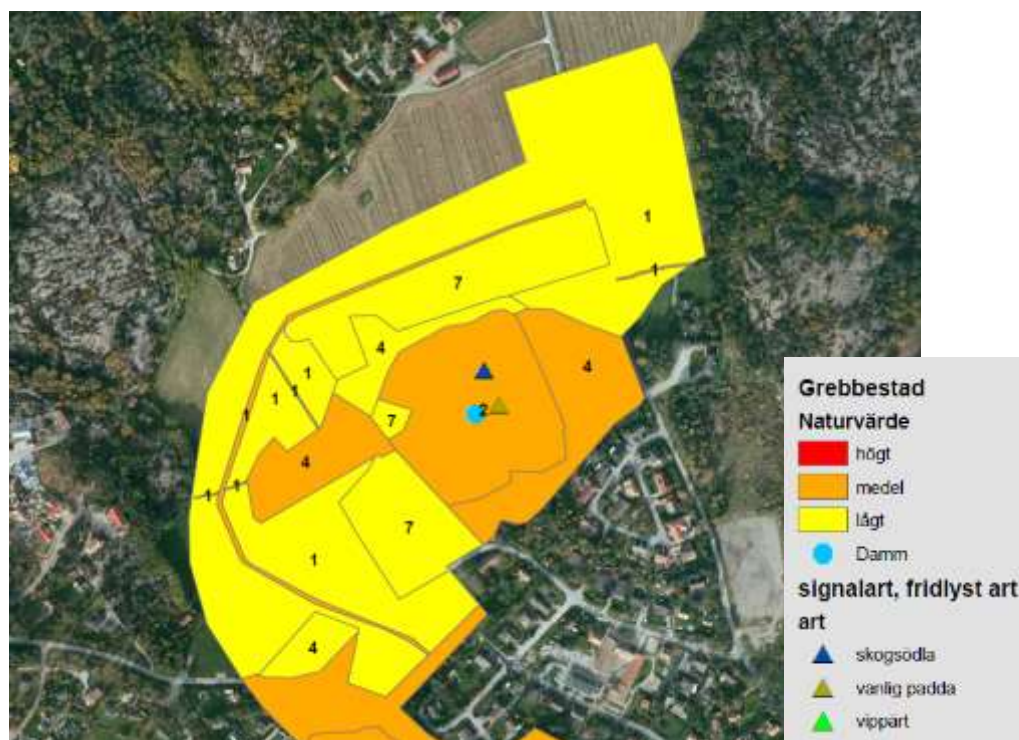
För att avgöra om Gisslerödsbäcken är öringförande bör provfiskning genomföras. Detta kan göras under en senare del av sommarsäsongen.

Naturinventering

Förutsättningar

En översiktlig naturinventering och naturvärdesbedömning av större delen av planområdet har gjorts av Pro Natura år 2011. Inventeringsområdet omfattar ett större område i västra delen av Grebbestad och sträcker sig från Industrivägen i norr ner till Hamnplan i söder. Resultatet redovisas i rapporten *Översiktlig naturinventering och naturvärdesbedömning av planområde Västra vägen, Grebbestad i Tanums kommun*, daterad 2011-10-05. Rapporten bifogas planhandlingarna. Planområdet ligger inom inventeringsområdets norra del och nedan följer en redovisning av vad som omfattas av aktuell planläggning. Området för gång- och cykelväg mellan Havstensundsvägen och Greby samt området med förslag till nya bostäder omfattas inte av inventeringen och en kompletterande inventering ska göras inför granskningskedet.

Inom det inventerade delarna för planområdet har fyra olika naturtyper identifierats: 1. Åkermark och igenväxande gräsmark, 2. Hällmark, 4. Lövskog samt 7. Tomt och gräsmatta.

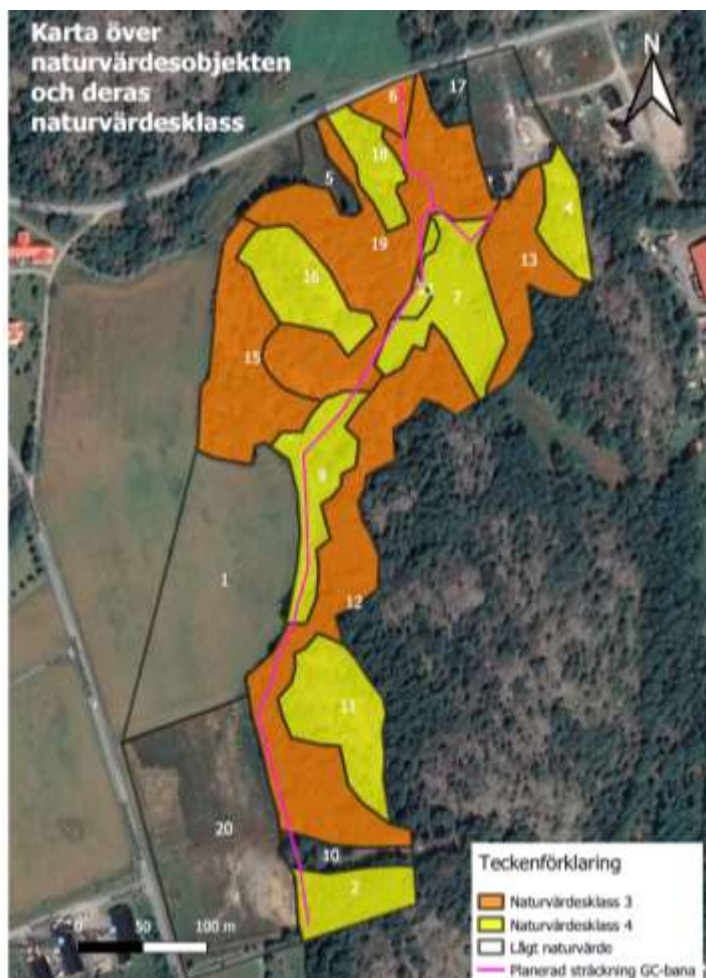


Utdrag ur naturvärdesinventering, Pro Natura 2011.

Naturvärdena i de undersökta områdena har klassats i tre nivåer; högt naturvärde, medelhögt naturvärde och lågt naturvärde. Den inventerade delen av planområdet inrymmer inga höga naturvärden men medelhöga naturvärden finns i och med fynd av vanlig padda och skogsödla, som båda är fridlysta arter. De för Bohuslän typiska hällmarkerna samt strukturerna bäck/dike,

stenmur, brynmiljöer och damm ger alla ett medelhögt naturvärde eftersom de är viktiga strukturer för biologisk mångfald. I övrigt bedöms naturvärdena vara låga.

En kompletterande naturinventering pågår för de delar av planområdet som tidigare ej inventerats. Nedan redovisas en kartbild från pågående arbete över förekommande naturvärden längs den planerade sträckningen av gång- och cykelvägen inom planrådets norra del. I kanten mellan skog och åker i yta 1/20 och 2/10/12 löper en stenmur och ett dike intill varandra. Dessa är sannolikt biotopskyddade. I stenmuren noterades även skogsödla på flera ställen vilka omfattas av artskyddsförordningen. På åkrarna, område 1/20 noterades sånglärka mot den större vägen och i kanten av område 1 även en gulsparrv. Dessa omfattas av artskyddsförordningen men bedöms inte påverkas av anläggande av en gång- och cykelbana. Område 21 är ett mindre kärr som ligger intill en åker. Troligen omfattas också denna yta av generellt biotopskydd liksom ett dike som löper intill den anlagda gångstigen.



*Karta över identifierade naturvärdesobjekt ur pågående kompletterande naturinventering.
(Pro Natura)*

Planförslaget och dess konsekvenser

Ett mindre område med medelhöga naturvärden kan komma att påverkas vid ett genomförande av planen då det ligger inom kvartersmark för skola. Kommunens intention är att kunna bevara delar av skogsområdet som en del av skolans friyta. Detta studeras mer i detalj vid projektering.

Gisslerödsberget, centralt i området, planläggs som allmän platsmark NATUR. Användningsgränsen för naturmarken följer naturliga avgränsningar i landskapet med syfte att bevara befintligt skogsbryn. Grönområdet kommer fortsatt att vara tillgängligt med passagemöjligheter för djur och människor mellan naturområdet och omgivande miljöer,

Baserat på genomförd inventering, bedöms påverkan på naturvärden bli liten. Jordbruksmarkerna anses hysa låga naturvärden och förväntade åtgärder i Gisslerödsbäcken bedöms inte heller utgöra stor negativ påverkan. Bäckens är i denna del redan kraftigt påverkad varför möjlighet finns att förbättra bäckens status vid ett genomförande. Områdets främsta värden står att finna i kantzoner gentemot hållmarker och skogsmarker. Dessa skyddas till stor del med användningen NATUR i planförslaget.

Kompletterande inventering pågår för planområdet och inför granskning kommer planhandlingen kompletteras.



Bild till vänster visar naturmiljö från Gisslerödsberget och bilden till höger visar befintlig gång- och cykelväg som går genom centrala delen av planområdet.

Fågelinventering

Förutsättningar

En fågelinventering genomfördes 2017 och resultatet redovisas i rapporten *Fågelinventering Västra Vägen, Pro Natura, 2017*. Området som inventerades utgör ett större område än nu aktuellt planområde. Vid fågelinventeringen noterades 48 olika fågelarter, varav 42 fågelarter som troligen häckade och/eller födosökte i området. Bland de fågelarter som noterades inom området som ingick i fågelinventeringen är nedanstående noteringar knutna till aktuellt planområde. Rödlistade arter enligt rödlistan 2020 har även markerats med uppgift om kategori inom parentes:

Björktrast (NT)	Grönfink (EN)	Ringduva	Trädgårdssångare
Blåmes	Gröngöling	Rödhake	trädkrypare
Bofink	Grönsångare (NT)	Rödstjärt	Törnsångare
Enkelbeckasin	Gulspurv (NT)	Skata	Ängsfiolärka
Entita (NT)	Gärdsmyg	Stare (VU)	
Fiskmåsar (NT)	Hämpling	Steglits	
Gransångare	Kaja	Svarthätta	
Grå flugsnappare	Koltrast	Sånglärka	
Grågås	Kråka (NT)	Sädesärla	
Gråsiska	Ladusvala	Talgoxe	
Gråspurv	Lövsångare	Taltrast	
Gräsand	Nöttväcka	Tornseglare (EN)	

Rödlistade arter delas in i olika hotkategorier. NT= Nära hotad, VU = sårbar, EN = starkt hotad, CR = Akut hotad och RE = nationellt utdöd.

Planförslaget och dess konsekvenser

Inom planområdet berörs i huvudsak tre olika miljöer: hällmarker, jordbruksmarker samt skogsmarker (inkluderat lövskog, barrskog och igenväxningsmark). De olika arterna utnyttjar miljöerna i olika utsträckning. Av de rödlistade arterna påträffas gulspurv och stare i mer eller mindre öppna miljöer. Vid inventeringen observerades gulspurv och stare företrädesvis i brynmiljöerna mellan jordbruksmark och annan mark.

Björktrast, entita, grönfink, gulspurv och ärtsångare förekommer i landskapstyper såsom jordbrukslandskap, skogslandskap och urbana miljöer. Förutom dessa landskapstyper kan stare även förekomma vid våtmarker. Grönsångare är mer knuten enbart till skogslandskapet.

Kråka och tornseglare förekommer i flera olika landskapstyper såsom jordbrukslandskap, skogslandskap, urbana miljöer och våtmarker. Kråka kan även förekomma längs havsstränder. Fiskmåsar förekommer förutom i ovanstående landskapstyper även i brackvattenmiljöer, marina miljöer och limniska miljöer.

Hällmarker och skog kommer inte att exploateras vid Gisslerödsberget och avsätts som NATUR. I västra delen där nya bostäder föreslås kommer även skogsmiljöerna av avsättas som NATUR. Det innebär också att en del brynmiljöer kommer finnas kvar i anslutning till öppna områden och bebyggda områden. Längs Gisslerödsbäcken avsätts också mark som NATUR. Området med PARK kommer också sannolikt gynna en del fågelarter.

Eftersom öppnare områden främst tas i anspråk i planen kommer arealen födosöksområden att minska för framför allt stare och gulsparrv. Dessa arter påverkas även generellt negativt när jordbrukslandskapet växer igen då åkerbruk och bete inte längre bedrivs.

Arkeologi och kulturmiljö

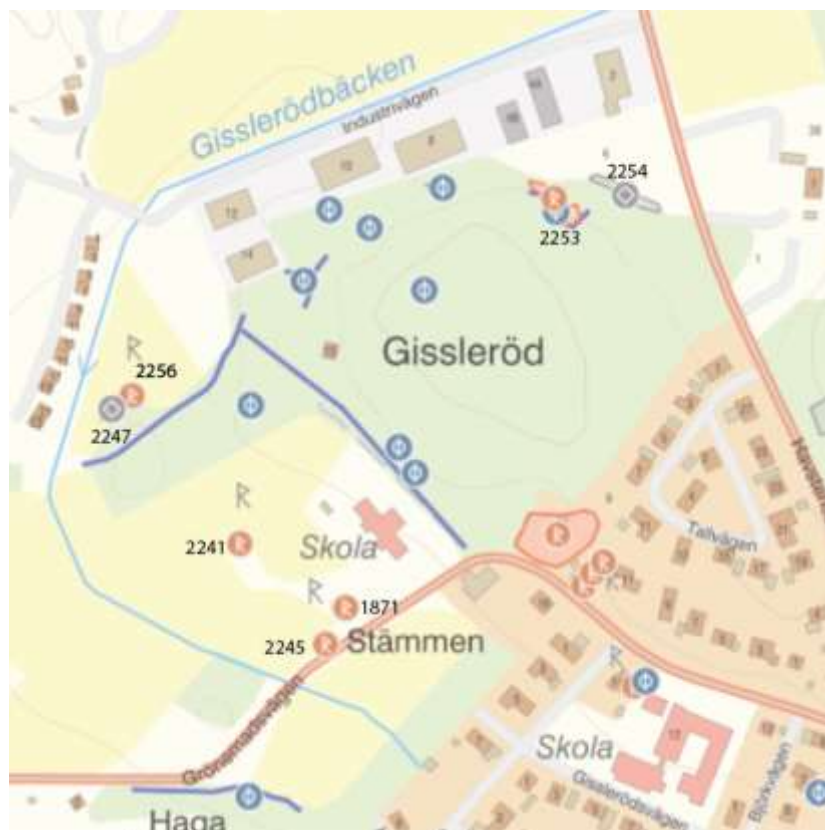
Förutsättningar

En arkeologisk utredning genomfördes under november 2011, följt av en arkeologisk förundersökning november 2012. Rapporterna bifogas planhandlingarna och sammanfattas nedan. Som resultat av utredningen registrerades 16 lämningar: tre boplatser, tre små stenbrott, sju hägnader i form av stenvägar samt tre hållristningar. Förundersökningen omfattade två boplatser (Tanum 2247 och 2254), kokgropslokalen (Tanum 2253) samt skålgropslokalen (Tanum 2256).

Efter avslutat fältarbete bör Tanum 2247 och 2254 betraktas som undersökta och borttagna.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML) och genom miljöbalkens (MB) generella hänsynsregler, där stor vikt läggs vid hänsyn till kulturlämningar och kulturmiljöer. Tillstånd för ingrepp i fornlämning söks hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Planområdet innehåller inte några kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer upptagna i kulturmiljövårdsprogrammet.



Översiktsbild över aktuellt område med berörda fornlämningar markerade. Blå markeringar redovisar övriga kulturhistoriska lämningar.

Planförslaget och dess konsekvenser

De lämningar som ligger inom planområdet och således påverkas av förslaget är; 2256; 2253; 2241; 2245 och 1871.

Tanum 2253, fornlämning boplats, ligger inom föreslagen allmän plats NATUR samt delvis inom prickad mark på kvartersmark för verksamheter. Detaljplanen möjliggör således ett bevarande av fornlämningen. En undersökning behöver genomföras inför granskning för att säkerställa att fornlämningens fornlämningsområde skyddas i planen.

Tanum 2256, 2241, 2245 och 1871, fornlämning hållristningar, ligger inom föreslagen kvartersmark för skoländamål. Samråd har skett med Länsstyrelsen som avgränsat fornlämningsområden för ovanstående fornlämningar. Att bevara fornlämningar och integrera dessa i friytor för skolverksamheten kan vara positivt ur ett pedagogiskt syfte. Fornlämningar kan dock komma behöva tas bort vid ett genomförande av planen.

Hänsyn ska även tas till övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Alla utom tre lämningar, Tanum 2257, Tanum 2250 och Tanum 2251 ligger inom mark som ska planläggas för natur. Ovanstående tre ligger inom mark

som ska planläggas för både natur och väg. De delar som ligger inom område planlagt för väg kommer att påverkas av förslaget.

De övriga kulturhistoriska lämningar som finns inom planområdet ligger de flesta inom mark som planläggs som natur och påverkas således inte av förslaget. Den del av hägnadssystem som ligger inom kvartersmark för skolan kommer att påverkas vid ett genomförande.

Bebyggelse

Landskapsbild, omgivande bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet är till största delen obebyggt och ligger i nordvästra delen av Grebbestad, i gränsen för samhällets nuvarande utbredning. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av verksamhetsbyggnader utmed Industrivägen, Ängens förskola vid Grönemadvägen och ett enbostadshus mellan förskolan och verksamheterna. Angör man Grebbestad via Havstenssundsvägen så utgör verksamheterna utmed Industrivägen en markering om att man närmar sig Grebbestad.



Bild på befintligt enbostadshus inom planområdet.

I anslutning till planområdet finns utbyggda bostadskvarter med friliggande enbostadshus utmed Grönemadsvägen, pågående omvandlings- och utbyggnadsområden för villabebyggelse inom Ulmekärr, samt ett större rad- och parhuskvarter i Ulmekärrsgården direkt väster om planområdet.



Bilden visar befintliga rad- och parhuskvarter i Ulmekärrsgården.

I norr finns mer glest placerade bostadshus och gårdsmiljöer i gränsen till jordbruksmarken. I väster utmed Havstenssundsvägen, finns ett par bebyggda bostadsfastigheter. En pågående bostadsutbyggnad sker vid Anneberg, öster om planområdet.

Byggnaderna ligger antingen väl synliga i randzonen mellan skog, berg och öppen jordbruksmark, alternativt på höjdpartierna där topografin och högre vegetation gör dem mindre synliga i landskapet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att ny bebyggelse kan tillkomma i form av utbyggd förskola, ny grundskola, verksamheter och bostäder. Planområdet kommer att byggas ut under en längre tid och genomförandet kommer att ske etappvis. Ett genomförande av planförslaget innebär en utbyggnad och utvidgning av Grebbestads bebyggelse mot nordväst, samtidigt som det medför en förtätning och länk mellan Grönemad, Ulmekärr och samhällets centrala delar.

De idag öppna markerna inom planområdet kommer till del att bebyggas eller nyttjas för de verksamheter som planförslaget medger. Tillkommande bygg-

PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04

Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad

Diarienummer: PLAN.2020.628

nader kommer bli väl synliga i landskapet. Principen att placera byggnader i gränsen mellan berg, skog och öppen mark kvarstår till stora delar.

Angör man i framtiden Grebbestad via Havstenssundsvägen så kommer verksamheterna på ömse sidor om vägen signalera att man nu är i Grebbestad.

Planförslaget reglerar exploateringsgrad, byggnaders placering, byggnadshöjd och takvinklar.

Förskola och skola

Förutsättningar

I den södra delen av planområdet ligger Ängens förskola. Det är en kommunal förskola med cirka 45 barn fördelade på 2 avdelningar samt en tillfällig avdelning. Byggnaden är uppförd i ett plan, har fasad i vitmålad träpanel och sadeltak täckt med röda betongpannor. Nockhöjden är ca 8 meter och byggnadsytan upptar cirka 450 kvm. Byggnaden uppfördes 2008.



Bild på befintlig byggnad för Ängens förskola.

Inflyttningen till Grebbestad är stor och antalet barnfamiljer med behov av barnomsorg ökar. Kommunens verksamhet i Grebbestad bedrivs idag delvis i tillfälliga lokaler. För att möta behovet planeras för en utbyggnad av Ängens förskola. Barn- och utbildningsförvaltningen förespråkar en utbyggnad till 6 avdelningar. Med sex avdelningar kan förskolan rymma cirka 100 förskolebarn. Inflyttning planeras till höstterminen 2023.

Vid en utbyggnad planeras även för ett nytt storkök i anslutning till förskolan. Köket ska fungera som tillagningskök för flera kommunala verksamheter i Grebbestad.

Planerad utbyggnad omfattar ca 1400 kvm byggnadsyta om förskola och kök uppförs i ett plan. Sammantaget upptar en ny utbyggd förskola knappt 2000 kvm byggnadsyta.

En utbyggnad av förskolan kräver föregående detaljplaneläggning.

En utbyggd förskola med tillagningskök medför ökad trafikstring. Som underlag för planarbetet och studien över en utbyggd förskola har det gjorts en bedömning av lämplig angöringsväg. Slutsatsen är att Grönemadsvägen i sin nuvarande utformning inte är lämplig att tillföra mer trafik, och att en utbyggd förskola därför behöver angöras via någon annan väg, förslagsvis Industrivägen. Se vidare under rubrik Trafik.

Cirka 250 meter öster om Ängens förskola och planområdet ligger Grebbestadskolan. Det är en kommunal grundskola med idag drygt 200 elever från förskoleklass till årskurs sex. Enligt kommunens Lokalförsörjningsplan (Lokalförsörjningsplan Tanums kommun 2020 - 2030) är lokalernas kapacitet nådd och skolan upplever att lokalerna inte är ändamålsenliga.

Att kunna lokalisera en ny skola till Ängområdet har funnits med i kommunens översiktliga planering sedan många år.

Friyta

Tanums kommun arbetar utifrån att lämplig lekyta utomhus är 40 kvm/barn i förskola och 30 kvm/barn i förskoleklass till årskurs 6.

Programstudie

För att studera möjligheterna att bygga ut Ängens förskola och i anslutning till förskolan inrymma en ny grundskola har fastighetsavdelningen beställt en programstudie. En illustrationsskiss har tagits fram av Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter och utgår från en ny grundskola F-6 för cirka 350 elever med gymnastikhall för skolverksamheten, förskola med 6 avdelningar samt tillagningskök för 400 portioner med möjlighet till 550 portioner. Studien inkluderar ytor för skol- och förskolegård, arealer för vistelseytor, angöring och parkering.

Presenterat förslag redovisar en förskoleutbyggnad som byggs samman med nuvarande Ängens förskola och formar sig som en hästsko kring förskolegården. Förskolan har behov av en byggrätt motsvarande cirka 2000 kvm BYA om förskolan uppförs i ett plan.

Men en ny angöringsväg norrifrån, via Industrivägen, kommer huvudentrén till förskolan att förläggas i anslutning till den nya utbyggnaden. Norr om förskolan föreslås parkering för personal och besökare samt en yta för kortare

PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04

Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad

Diarienummer: PLAN.2020.628

parkering som hämta-lämna funktion. Storköket placeras mot norr och intill köket lokaliseras också vändplats för de transporter som kommer angöra köket dagligen. För mer information om angöring och tillgänglighet till förskoleverksamheten se rubrik Trafik.

För en framtida nybyggnad av grundskola redovisas ett förslag med en skolbyggnad i tre våningar centralt placerad inom det norra skolområdet, och en separat gymnastikhall placerad i det södra skolområdet, söder om Gisslerödsbäcken. Angöring, parkering och entrézon samnyttjas av skola och förskola. Angöring till skola sker via den nya vägen, Västra vägen.

För att möjliggöra utbyggnad av skola enligt framtagna programhandling är behovet av byggrätt 2000 kvm BYA, om skolbyggnaden uppförs i tre våningar, och för idrottslokaler upp till 2000 kvm BYA.

Förskola och skola

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget utformas för att möjliggöra en utbyggnad av Ängens förskola till 6 avdelningar och storkök inom angiven tidshorisont, dvs en inflyttningsklar förskola till höstterminen 2023. Utbyggnaden av förskolan är en högt prioriterad kommunal exploatering och ligger därmed i genomförandeskede 1.

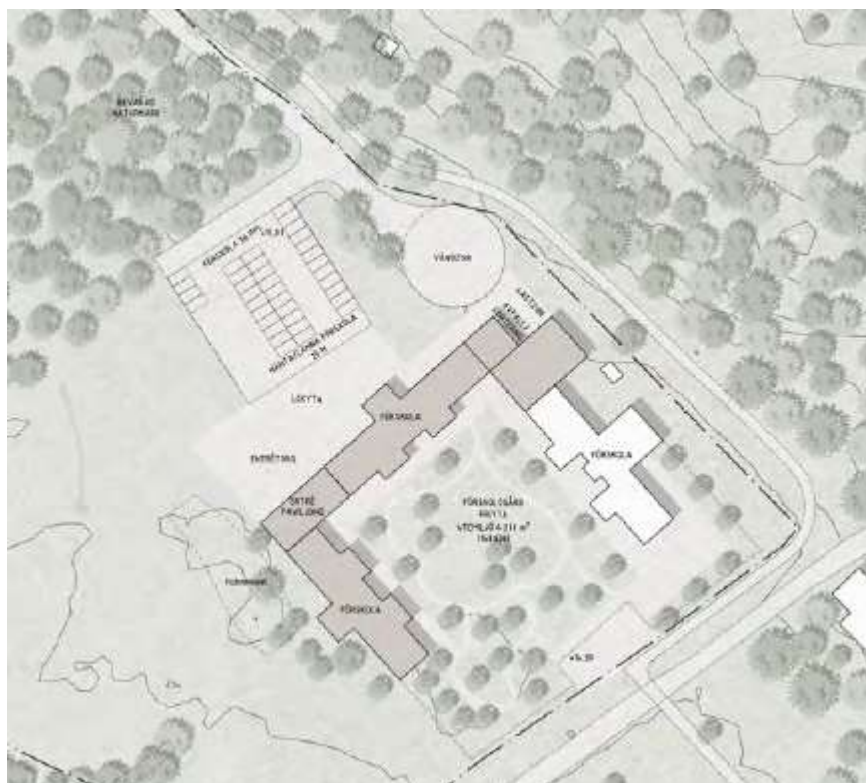


Illustration för utbyggnad av förskola i skede 1. (Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter)

Planförslaget möjliggör också för en framtida ny skolbyggnad i anslutning till Ängens förskola, i enlighet med framtagen programstudie. En eventuell skolbyggnad ligger i Skede 2.

I planområdet sydvästra del avsätts ett 39000 kvm stort markområde för skoländamål. Gisslerödsbäcken rinner genom området, vilket gör att skolområdet blir uppdelat på två separata ytor. En större yta i norr på drygt 32000 kvm, och en mindre yta i söder på cirka 7000 kvm. Skolytorna föreslås förbindas med gångbroar över Gisslerödsbäcken. Användningsområde skola (S) inkluderar såväl förskola, skola som fritidshem samt de byggnader och ytor som behövs för verksamheterna. Exempelvis gymnastikhall, bollplaner, matsal, samlingslokaler med mera.



Illustration för utbyggnad av hela skolområde i skede 2. (Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter)

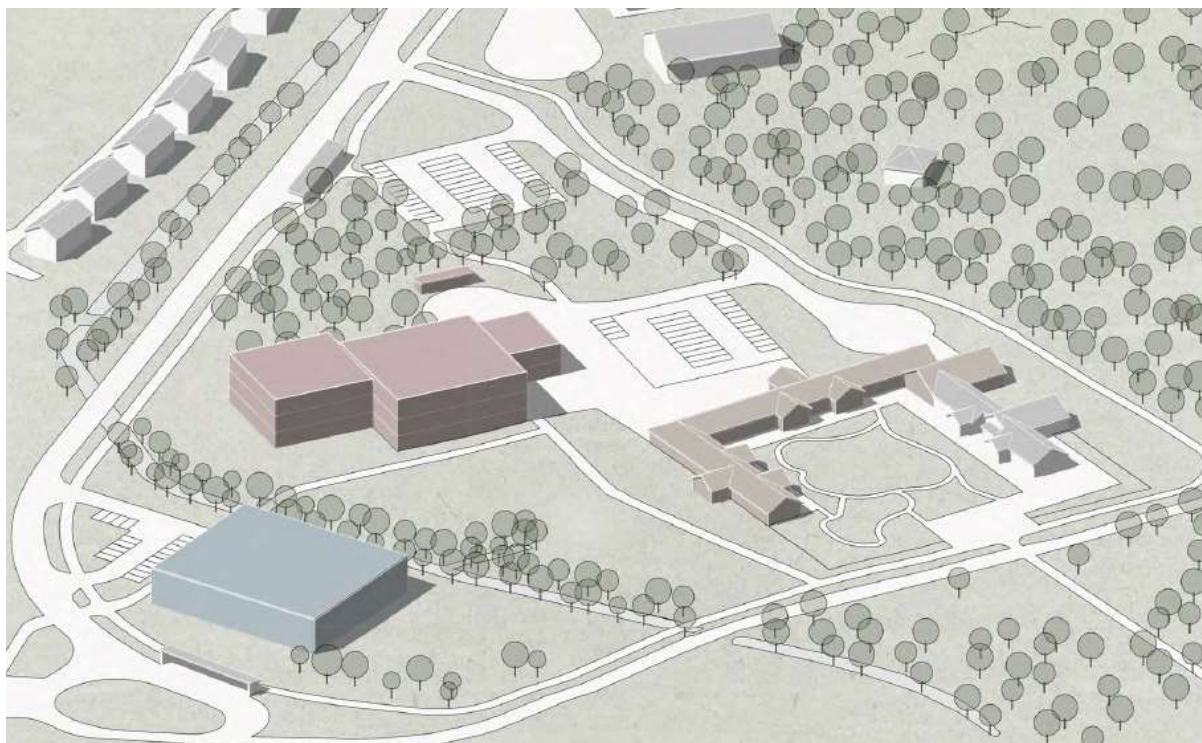
Avsikten är att ge skolområdet en flexibel byggrätt som möjliggör utbyggnad av både förskola och skola utifrån dagens behov, men som också ger utrymme för en skolverksamhet som ska kunna möta ändrade behov över tid. En skola ska kunna uppföras i såväl två som tre våningar. Någon uppdelning i byggrätt mellan förskola och skola görs därför inte utan byggrätten för området gäller oavsett verksamhet. För att i framtiden kunna uppföra till exempel en större matsal, en utbyggd gymnastikhall eller en aula så sätts den totala byggrätten för skolområdet till 9000 kvm BYA. En uppdelning av byggrätten görs mellan det norra och det södra området. En styrning av högre byggnader mot det större, norra, området anses dock lämpligt. En något lägre byggnadshöjd som motsvarar en gymnastikhall anges för det södra området.

Erforderliga utomhusytor för lek och vistelse ska kunna tillskapas även vid en fullt utnyttjad byggrätt.

För det norra skolområdet är maximal byggrätt 7000 kvm BYA. Det motsvarar en exploateringsgrad på drygt 20 % av ytan. Högsta totalhöjd är 17 meter.

För det södra skolområdet är maximal byggrätt 2000 kvm BYA. Det motsvarar en exploateringsgrad på cirka 30 % av ytan. Högsta byggnadshöjd är 10 meter.

Mot omgivande vägar och gång- och cykelvägar regleras ett byggnadsfritt avstånd om 10 meter för det norra skolområdet och 4 meter för det södra skolområdet.



Modellerad vybild över föreslagen bebyggelse inom skolområdet i skede 2. (Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter)

För att styra trafik till och från skolområdet bort från Grönemadsvägen införs in- och utfartsförbud mot Grönemadsvägen. En utbyggnad inom skolområdet utöver förskolan kräver angöring via den nya Västra vägen. En planbestämmelse införs därför om att bygglov överstigande 2000 kvm sammantagen BTA inom användningsområde för skola (S) inte får medges förrän angöring via GATA₁ (västra vägen) kan säkerställas.

Verksamheter

Förutsättningar

Utmed Industrivägens södra sida finns ett mindre verksamhetsområde bestående av sju fastigheter, varav en kontorsfastighet är obebyggd. Övriga sex fastigheter är fullt utbyggda med enklare industrierhallar i en till två våningar. Fasadbeklädnad är i huvudsak plåt eller trä. Taken är sadeltak täckta med papp eller plåt.



Bilder på befintlig verksamhetsbebyggelse längs Industrivägen.

Fastigheterna omfattas av detaljplan för Gissleröds verksamhetsområde (laga kraft 1994-12-15) vilken anger en byggrätt motsvarande 30% av fastighetsarean. Byggnader får uppföras till 4,5 meter med en största takvinkel av 20 grader. Tillåten markanvändning är småindustri med ringa utomhus-verksamhet samt kontor.

Pågående verksamheter inom området omfattar bland annat lager, båtverkstad och möbelförsäljning.

Planförslaget och dess konsekvenser

Industrivägen

För de befintliga verksamhetsområdet längs Industrivägen är syftet med detaljplanen att bekräfta de verksamheter som finns där idag och ge fastigheterna planbestämmelser i enlighet med nu gällande lagstiftning. Planförslaget medger att alla fastigheterna får användas för verksamheter (Z), detaljhandel med skrymmande varor (H₁) och kontor (K). Småindustri utgår som planbestämmelse men bedöms rymmas inom användningsområdet verksamheter. Planbestämmelser om exploateringsgrad och byggnadsvolym bibehålls jämfört gällande detaljplan. Byggnader får uppta högst 30 % av fastigheten yta, högsta byggnadshöjd anges till 4,5 meter och största takvinkel är 20 grader. Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot annan verksamhet.

Verksamheter öster om Havstensundsvägen

Kommunen har behov av ytterligare verksamhetsmark i västra Grebbestad och öster om Havstensundsvägen möjliggörs för ett nytt handels- och verksamhetsområde omfattande cirka 16 000 kvm. Tillåten markanvändningen föreslås bli verksamheter (Z), handel med skrymmande varor (H₁), kontor (K) och besöksanläggning, idrottshall (R₁). En utveckling till ett verksamhetsområde ses som en förändring i ett längre tidsperspektiv och ingår i genomförandet av detaljplanens Skede 2. I närtid har kommunen behov av mark för etablering av infartsparkering och att kunna samnyttja marken över tid bedöms därför som lämpligt. Tillåten markanvändning för området blir därmed även parkering med begränsningen markparkering (P₁). Planläggningen av området som infartsparkering beskrivs mer utförligt rubrik Parkering. Planen reglerar inte fördelning mellan olika användningsområden utan hela området kan nyttjas för antingen verksamheter, handel, kontor, idrottshall eller parkering. Sannolikt och önskvärt är dock att fastigheterna inom området kommer att nyttjas för olika ändamål.



Illustration över möjlig fastighetsindelning inom nytt verksamhetsområde öster om Havstensundsvägen.

Havstensundsvägen kan vid en full utbyggnad komma att omges av byggnader på ömse sidor vägen. Avsikten är att byggnaderna i det nya verksamhetsområdet på östra sidan Havstensundsvägen ska harmoniera i skala med de befintliga byggnaderna på västra sidan vägen. Byggnaderna närmast vägen ges därför samma utformningsbestämmelser som fastigheterna utmed Industrivägen, högst 4,5 meters byggnadshöjd och högst 20 graders takvinkel. I den östra delen av verksamhetsområdet, mot skogsområdet i öster medges upp till 9 meters byggnadshöjd för att kunna möjliggöra för etablering av exempelvis padelhall. 9 meters byggnadshöjd kan också möjliggöra för exempelvis ett kontorshus i två våningar.

Exploateringsgraden inom det nya verksamhetsområdet är satt till 40 procent av fastighetsarean, dvs sammanlagd byggnadsarea (BYA) får uppta högst 40 procent av fastighetens area. Det ger en flexibilitet vid fastighetsindelning så att området kan styckas av i både större och mindre fastigheter, och bebyggas med byggnader som är anpassade efter fastighetsarean. Utöver begränsning av exploateringsgrad anges byggnadsfria områden med hänsyn till allmänna ledningar, och fastighetsgräns. Tvärs genom området i öst-västlig riktning ligger en allmän huvudvattenledning. För att skydda vattenledningen har ett 6

meter brett byggnadsfritt stråk lagts ut längs ledningen. På plankartan är detta markerat som ett prickmarkerat u-område. Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot annan verksamhet. Mot naturområde och gång- och cykelbana är byggnadsfritt avstånd 6 meter och mot Havstensundsvägen 6,5 meter.

Maximalt tillkommande byggnadsarea inom verksamhetsområdet är drygt 6000 kvadratmeter. Ett antagande är att en fjärdedel av byggnaderna kan komma att uppföras i två våningar, vilket ger en uppskattad maximal bruttoarea (BTA) om cirka 8000 kvadratmeter vid ett fullt utbyggt verksamhetsområde. En begränsande faktor är möjligheten att klara angöring och parkering på fastigheterna.

Det är angeläget att skyltar på byggnader inarbetas i fasaderna. Vid infarten till verksamhetsområdet kan med fördel en informationsskylt uppföras som är gemensam för företagen inom området.

Bostäder

Förutsättningar

Centralt inom planområdet finns en befintlig bostadsfastighet, Tanums-Gissleröd 1:45, som är bebyggd med ett enbostadshus. Huvudbyggnaden är cirka 90 kvm, uppförd i ett plan med pulpettak och har fasadbeklädnad i stående träpanel. På fastigheten finns en mindre komplementbyggnad. Fastigheten är inte detaljplanelagd.

Planförslaget och dess konsekvenser

Fastigheten Tanums-Gissleröd 1:45 planläggs för bostadsändamål (B). Befintligt bostadshus bekräftas och förslaget möjliggör även en viss utbyggnad eller nybyggnad med villastandard. Planbestämmelserna för fastigheten anger att sammanlagd byggnadsarea är högst 150 kvm inklusive komplementbyggnad. Byggrätten är lokaliserad till området för nuvarande bostadshus. Byggnadshöjden är satt till 4 meter för att möjliggöra ett enbostadshus i 1-1,5 våningar.

I den västra delen av planområdet skapas möjlighet för nya bostäder. Ett cirka 4800 kvm stort område planläggs för ett nytt bostadskvarter. Avsikten är att inom området kunna uppföra upp till tio mindre rad- eller parhus i en till två våningar, motsvarande de bostäder som uppförts inom Ulmekärrsgården direkt norr om planerat bostadskvarter. Planförslaget möjliggör för såväl bostads-, ägande- som hyresrätter eller avstyckade fastigheter eftersom detaljplanen inte reglerar upplåtelseform.



Illustration över möjlig utformning och fastighetsindelning av nytt bostadsområde i planområdets västra del.

Inom området får huvudbyggnad uppföras med en högsta byggnadshöjd av 5,0 meter, och komplementbyggnad med en högsta höjd av 3,0 meter. Största byggnadsarea för enskild huvudbyggnad är 180 kvm. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 60 kvm. Tak ska utföras som sadeltak med takvinkel mellan 27 och 35 grader. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från annan huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 3 meter från annan komplementbyggnad. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas. Huvudbyggnader ska placeras minst 20 meter från gata för att klara gällande riktvärden för trafikbuller från den nya vägen.

I områdets östra gräns går en kommunal vattenledning i nord-sydlig riktning. Ledningen skyddas med ett 6 meter brett u-område som inte får bebyggas.

Bostäderna måste trafikförsörjas via den nya gatan (Västra vägen). Bygglov för bostäder i det nya bostadskvarteret får därför inte ges förrän anslutande GATA₁ (Västra vägen) är utbyggd.

Sociala frågor

Identitet och mötesplatser

Förutsättningar

Höjdpartiet inom planområdet samt hållmarksområdet i öster angränsande planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekade som värdefulla för landskapsbilden och viktiga för Grebbestads identitet. Gisslerödsberget utgör idag ett tätortsnära grönområde och används till viss del som strövområde. Närheten till Grebbestadskolan och Ängens förskola innebär att många barn vistas inom området och passerar genom området, ofta i sällskap med andra. Berget, skogsbrynen och skogsdungar i förskolans närområde nyttjas som både utflyktsområden och undervisningsområden av förskola och skola.

Skola och förskola utgör i sig en viktig social mötesplats i ett samhälle, både för barn och vuxna. Skolmiljön är under uppväxten en knutpunkt för en stor del av det sociala livet och Ängens förskola utgör en daglig mötesplats för förskolebarn, deras familjer och personal.

De befintliga verksamheterna längs Industrivägen är för kunder och besökare en service- och mötesplats i samhället. För de som har sin arbetsplats inom området utgör arbetsplatsen ofta en viktig miljö för möten och samvaro.

För de som går eller cyklar genom området fungerar gångbanor och vägar som mötesplatser. Det finns enklare gång- och cykelvägar inom planområdet. Dels mellan Grönemadsvägen och Industrivägen, vilken både utgör skolväg till Grebbestadskolan och Ängens förskola, men också utgör är en viktig länk mellan bostadsområdena boende norr och väster om planområdet och Grebbestads centrala delar. Dels gångvägen mellan Havstensundsvägen och Greby, som med nuvarande standard främst utgör en viktig rekreativsväg.

Planförslaget och dess konsekvenser

Det skogbevuxna höjdpartiet i Gissleröd får ett stärkt skydd då det planläggs som naturmark inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Området kommer fortsatt att vara tillgängligt för allmänheten, inte minst för skolornas utflykter och undervisning. Planförslaget medger ingen ny bebyggelse på höjdparter, vilket minskar risken för en stor påverkan på landskapsbilden.

Möjligheten och rätten att röra sig genom planområdet kommer att bekräftas och till del även öka då befintliga gång- och cykelstråk genom området planläggs som allmänna gång- och cykelvägar.

Planläggningen innebär att skol- och förskoleområdet kan utvidgas och utvecklas. En ny skola och en utbyggd förskola innebär en positiv satsning för samhället i stort och för barn och unga i synnerhet. En skola är en mötesplats. Fler barn, familjer och skolpersonal kommer att tillbringa många timmar varje

dag inom området och ha skolområdena som sin dagliga mötesplats. Ett utvidgat verksamhetsområde kommer innebära ett ökat antal arbetsplatser inom området och ett fler lokaler för möten.

Planlagda natur och parkområden kan även komma att utgöra mötesplatser för boende och besökare. Beroende på hur det föreslagna parkområdet utformas och anläggs så kan det innebära mer tätortsnära friyta för samvaro, lek och spontanidrott. Ett öppet dagvattensystem kan, utöver dess positiva ekologiska effekter, också upplevas som tillskott i närmiljön.

Sammantaget innebär ett genomfört planförslag att fler iordningställda mötesplatser för social interaktion skapas. Planförslaget bedöms innebära en positiv påverkan på sociala värden.

Service

Förutsättningar

Planområdet ligger ca en km från Grebbestad centrum. Grebbestad har en god grundläggande offentlig service med grundskola, förskola, folkhögskola, äldreboende, småbåtshamn och fotbollsplan. Denna kompletteras med bland annat högstadium, vårdinrättningar och idrottsanläggningar i Tanumshede. Kommersiell service i form av affärer, restauranger, biograf, daglig- och sällanköpsvaror finns i viss utsträckning i Grebbestad och kompletteras främst av utbudet i Tanumshede.

Inom planområdet finns Ängens förskola samt verksamheter.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget bidrar till samhällets utbud av service genom att möjliggöra utbyggnad av förskola, skola, infartsparkering och verksamheter.

Det nya verksamhetsområdet och de utökade möjligheterna till handelsetablering inom fastigheterna utmed Industrivägen möjliggör för ökad service och ett bredare utbud av kommersiell handel och fler arbetstillfällen i Grebbestad.

Att ha en planberedskap för att på sikt kunna bygga en ny större skola är angeläget för kommunen. För att kommunen ska kunna tillgodose behovet av bland annat barnsomsorg i Grebbestad behöver fler förskoleplatser tillskapas, vilket planförslaget skapar förutsättningar för.

Lek, idrott och rekreation

Förutsättningar

Grönområden inom och angränsande planområdet används idag som strövområden av främst boende i närområdet. Gisslerödsberget är ett område för upptäckarleik för barn och ungdomar. Det finns stigar inom grönområdena

PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04

Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad

Diarienummer: PLAN.2020.628

som dock bedöms som otillgängliga. Ängens förskola har en förskolegård som nyttjas för utomhuslek av förskolan. Gården används även som lekyta för allmänheten då verksamheten på förskolan är stängd.

Planområdet ligger kustnära och havet erbjuder goda möjligheter till bland annat bad, fiske, och båtliv och övrigt friluftsliv. Även inom Grebbestad samhällsområde finns möjligheter till rekreation med motionsslingor vid Siljevi och Grebbestad idrottsplats samt naturreservatet Falkeröds lindskog naturreservat. Målpunkter för rekreation och friluftsliv kan ofta nås med bil och i viss utsträckning via kollektivtrafik. Gång- och cykeltrafikanter är i stort hänvisade till vägar med blandtrafik.

Förutsättningarna för att kunna ta del av del av områdets kvaliteter skulle kunna förbättras genom en stärkt infrastruktur i form av gång- och cykelvägar.

Planförslaget och dess konsekvenser

Att utveckla planområdet för bostäder och skolverksamhet och arbetsplatser skapar goda förutsättningar för såväl boende, skolbarn som yrkesverksamma att i närområdet kunna ta del av ett stort utbud av lekmiljöer, idrotts- och rekreationsmöjligheter.

Vissa av miljöerna för fri upptäckarleik ersätts av anlagd skolgård. Skolområdet ger goda förutsättningar för lek och idrott för skolans elever, och kan även nyttjas för allmänheten då skolverksamheten är stängd. En ny gymnastikhall kan ge mervärden för både föreningsliv och privatpersoner.

Vid ett genomförande av planförslaget innebär det även en ökad tillgänglighet till grönområden inom och angränsande planområdet genom utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är till stora delar mycket flackt. Befintlig förskola och verksamheterna utmed Industrivägen har god tillgänglighet för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Avsaknad av gång- och cykelvägar gör området svårtillgängligt och trafikosäkert för cyklister och gångtrafikanter. Olika trafikslag blandas idag på de befintliga vägarna inom planområdet. Gång- och cykeltrafikanter är i stort hänvisade till vägar med blandtrafik.

De delar av planområdet nyttjas som strövområden har idag begränsad tillgänglighet. Den befintliga gångvägen mot Greby är även den av enklare standard med och bedöms ha låg tillgänglighet då den bland annat har fler branta partier.

Planförslaget och dess konsekvenser

Placering av skola, bostäder och nya verksamheter i de flacka delarna av planområdet skapar förutsättningar för god tillgänglighet till nya bebyggelsen.

När infrastrukturen byggs ut med bland annat gång- och cykelvägar medför det en ökad tillgänglighet inom området, men även mellan planområdet och närområdet. Inte minst för oskyddade trafikanter. När Västra vägen anläggs kommer området att ingå i tätortsstrukturen på ett naturligare sätt än idag. När befintliga gångstigar ges den standardhöjning till gång- och cykelväg som planförslaget medger innebär det en ökad tillgänglighet inom området.

Säkra skolvägar

Förutsättningar

Inom planområdet ligger Ängens förskola och i anslutning till området ligger Grebbestadskolan. Till och från båda skolorna rör sig många barn dagligen till och genom planområdet. Förskolebarnen åtföljs oftast av någon vuxen, men skolbarnen tar sig ofta själva mellan skolan och hemmet. Antingen till fots, på cykel eller med skolbuss. En hel del barn blir också skjutsade med bil.

Båda skolverksamheterna angörs idag från Grönemadsvägen som saknar separat yta inom vägområdet för oskyddade trafikanter.

Angöring med bil till Ängens förskola görs via en större parkeringsyta i direkt anslutning till förskolan och Grönemadsvägen.

För elever till Grebbestadskolan så är det barn från Grönemad och Ulmekärr (Beckasinvägen) som passerar genom planområdet på vägen till skolan, men även barn från Kuseröd. Kritiska punkter avseende trafiksäkerhet bedöms främst vara Grönemadsvägen vid anslutningar för stigar, gång- och cykelväg. Grönemadsvägen saknar inom planområdet utrymme för oskyddade trafikanter. Särskilt osäker upplevs korsningen i kurvan öster om Ängens förskola där gång- och cykelvägen ansluter Grönemadsvägen, samt anslutningen mellan Grönemadsvägen och gångstigen i [Hagavägens förlängning](#). Befintlig gångväg mellan Industrivägen och Grönemadsvägen är inte heller belyst, vilket framför allt upplevs som otryggt.

Busstrafiken backvänder vid entréområdet till Ängens förskola, vilket kan skapa osäkra situationer.

Planförslaget och dess konsekvenser

Utbyggnaden av fler gång- och cykelvägar är positivt för barn som ofta rör sig som oskyddade trafikanter. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära säkrare skolvägar. I skede 1 ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten i och med att förskolan får en ny angöringsväg från norr, och den allmänna gång- och cykelbanan mellan Grönemadsvägen och Industrivägen förlängs

fram till passagen över Grönemadsvägen. På Grönemadsvägen kommer trafiken att minska då förskolan kommer angöras norrifrån vilket ökar trafiksäkerheten även vid Grebbestadskolan. In- och utfartsförbud införs från det nya skolområdet mot Grönemadsvägen. Angöring till förskolan via Grönemadsvägen tillåts ej, inte heller vändning med buss på förskolans område. Att få bort backvändande bussar från förskolan innebär en stor förbättring för skolbarn och bussförare. En ny vändplats för buss anläggs längre västerut på Grönemadsvägen.

I skede 2 ökar trafiksäkerheten ytterligare då Grönemadsvägen ges separat gång- och cykelbana, grundskolan får en ny placering längs Västra vägen med ny, säkrare angöring för alla trafikslag. I skede 2 föreslås även en mer omfattande utbyggnad av gång- och cykelvägar inom planområdet vilket bidrar till en ökad tillgänglighet för stora delar av Grebbestads samhälle.



Illustrationsskiss för skolområdet i skede 1 och skede 2 förslag till utformning och angöringsvägar. (Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter)

Trafik

Allmänt

Grebbestad är en växande ort med pågående och planerad utbyggnad av bostäder. Grebbestad är även en attraktiv besöksort, särskilt sommartid vilket innebär ett ökat tryck på vägnätet under sommarmånaderna. Trafiksituationen i området är ansträngd, särskilt för oskyddade trafikanter på grund av avsaknaden av separerade gång- och cykelvägar.

Trafikstruktur, vägnät

Förutsättningar

Trafikteknisk standard och trafikmängd

Nuvarande vägnät inom planområdet består av Grönemadsvägen på delen förbi förskolan Ängen, Industrivägen och Havstenssundsvägen på en sträcka där Industrivägen ansluter. Havstenssundsvägen och Grönemadsvägen har sitt ursprung i det äldre vägnätet och deras begränsade bredd innebär framför allt att större fordon, som bussar eller lastbilar, kan få problem med framkomligheten. Industrivägen är utformad och anlagd för den funktion den har idag.

Delar av Havstenssundsvägen ligger inom antagen detaljplan för Anneberg med användning huvudgata. Detaljplanen möjliggör en ny cirkulation i korsningen med Grönemadsvägen.

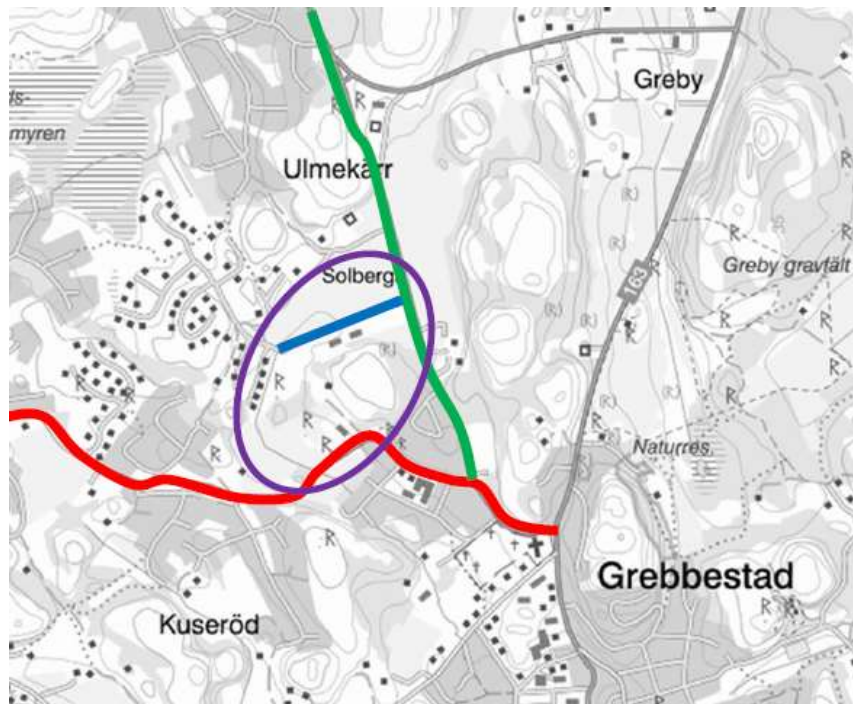
Bebyggelsen utmed Industrivägen återfinns på vägens södra sida och består av mindre verksamhetsetableringar. Verksamheterna har direktutfarer mot Industrivägen. Industrivägen ansluter till Havstenssundsvägen i öster och vid vändplanen i väster ansluter den även till Beckasinvägen.

Tabell 2:1 - Vägstandard Sträcka	Tillåten hastighet	Vägbredd	Anm
Grönemadsvägen, väster om förskolan Ängen	40	5,1 meter	
Grönemadsvägen, mellan förskolan Ängen och Havstenssundsvägen	30	5,5 meter	Nedsatt hastighet förbi skola/förskola.
Havstenssundsvägen	70	5,5 meter	
Industrivägen	40	6,5 meter	

Utdrag ur trafikutredning med tabell som visar trafikteknisk standard.

Nuvarande trafikmängd är cirka 1 000 fordon per dygn på Havstenssundsvägen, mellan 500 och 1 000 fordon på Grönemadsvägen och knappt 500 fordon på Industrivägen. Under sommaren ökar trafikmängden med 50% till 100%.

Den befintliga bostadsfastigheten inom planområdet angörs idag via den gång- och cykelväg som når fastigheten från Grönemadsvägen.



Planområdets läge översiktligt markerat tillsammans med aktuella befintliga vägsträckor. Grönemadsvägen (väg 1011) markerat i rött, Havsstensundsvägen (väg 1012) markerat i grönt och Industrivägen markerat i blått.



Befintlig gång- och cykelväg som ligger öster om Ängens förskola och även fungerar som angöring till befintligt bostadshus inom planområdet.

Trafiksäkerhet

Det berörda vägnätet har förhållandevis låg trafikbelastning, litet förväntat olycksantal och därför en stor slumpmässighet i vilka olyckor om sker. Därför baseras trafiksäkerhetsbedömningen på att identifiera riskfaktorer med nuvarande

vägutformning. Eftersom vägnätet bygger på äldre sträckningar som inte byggts om efter nutida trafiksäkerhetskrav kan följande brister identifieras:

- Både Grönemadsvägen och Havstenssundsvägen är smala vägar med blandtrafik, i bästa fall finns en smal gångbana. Situationer med möte mellan bilar och samtidigt gående eller cyklister är exempel på en trafikfarlig kombination på dessa vägar.
- Grönemadsvägen har på flera platser dålig sikt, dels i kurvor, dels vid korsningar och fastighetsanslutningar.
- Industrivägen är utbyggd som lokalgata i ett verksamhetsområde men har på senare år kommit att också fungera som tillfartsväg till ett bostadsområde. Kapacitetsmässigt och vad gäller säkerhet för biltrafik fungerar vägens utformning, men den kan upplevas som en otrygg och ogästvänlig miljö för gående och cyklister.
- De gång- och cykelvägar som finns inom planområdet utgörs i flera fall av ägovägar eller gångstigar som delvis förbättrats, men som ändå inte kan betraktas som ett fullgott alternativ till att gå eller cykla i blandtrafik.



Bild på befintliga Grönemadsvägen. Vägen är smal och det saknas yta för gående. I svängen mot förskolan är det smalt och dålig sikt.

Planförslaget och dess konsekvenser

Utbyggnad av vägnät för biltrafik och cykeltrafik bedöms genomföras i den takt det är nödvändigt för trafikförsörjningen till planerad bebyggelse. Nedan redovisas planförslagets utbyggnad för trafikstrukturen uppdelat för skede 1 och skede 2.

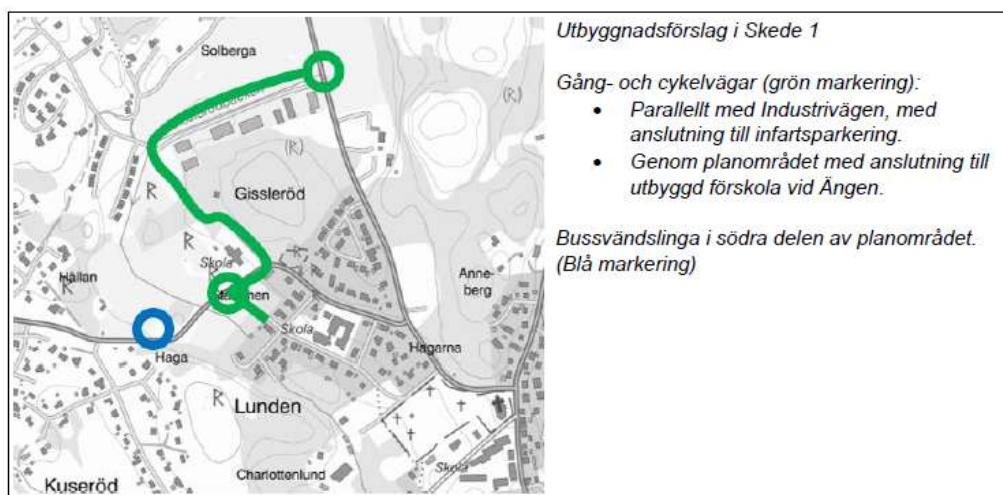
- Skede 1 i genomförandet av planförslaget innebär en utbyggnad av förskolan Ängen med begränsade kompletteringar av gång- och cykelvägar i planområdet.
- Skede 2 innebär i princip en utbyggnad av hela planförslaget, men tar inte hänsyn till planerade områden och vägar utanför planområdet.

Utformning Skede 1

Det redan stora behovet av ytterligare förskoleplatser i Grebbestad innebär att ett första skede i genomförandet av planförslaget antas vara att utöka nuvarande förskola till 6 avdelningar. Vidare etableras det planerade verksamhetsområdet öster om Havstenssundsvägen som infartsparkering för att under sommaren avlasta gator och parkeringar i centrala Grebbestad. Sannolikt är infartsparkeringen den första delen av utbyggnaderna i skede 1.

I detta skede ingår endast en mindre del av de föreslagna trafikanläggningarna. Ett genomgående gång- och cykelstråk till och förbi förskoleområdet byggs ut inom allmän plats. Även en ny vändslinga för buss med utrymme för hållplatsläge anläggs på allmän plats vid Grönemadsvägen i södra delen av planområdet.

Utformningen för skede 1 bör ses som en trafikstruktur som ska hålla över en längre tid då ett genomförande av skede 2 av detaljplanen ligger långt fram i tiden. Trafiken på Industrivägen kommer öka betydligt och det är av vikt att trafiksäkerheten för sträckan hanteras på ett hållbart sätt. Behovet av säkra gång- och cykelvägar bedöms vara högt redan i skede 1 av detaljplanen.



Ovan redovisas vägutbyggnader, allmän plats, som föreslås ingå i skede 1. Trafikutredningen föreslår en utbyggd separat GC-väg norr om Industrivägen i ett långsiktigt perspektiv. Kommunens intention är att i den första etappen anlägga ett temporärt gångstråk inom Industrivägens vägområde.

Förskolan - Sammantaget bedöms förskoleverksamheten i detta skede alstra kring 400 bilrörelser per dygn, vilket inte bedöms lämpligt att belasta Grönemadsvägen med. Anslutningen för biltrafik till förskolan föreslås därför i skede 1 ske från Industrivägen via en anslutningsväg på kvartersmark.

Infartsparkering - De som parkerar inom området för besöksparkeringen bör inte hänvisas via Havstensundsvägen mot centrala Grebbestad, eftersom vägen dels är kraftigt belastad sommartid och dels har otillräcklig bredd för att utgöra en säker trafikmiljö för gående. Eftersom avsikten är att infartsparkeringen byggs tidigt i skede 1 föreslås att utrymme för gående inledningsvis skapas genom tillfälliga åtgärder sommartid på Industrivägen. På längre sikt antas att trafiken på Industrivägen ökar succesivt när hela planerade utbyggnaden av förskolan Ängen genomförs och ytterligare bostäder byggs i det område som nås via Beckasinvägen. Därför föreslås som en mer långsiktig lösning med en permanent parallell gång- och cykelväg på norra sidan av Gisslerödsbäcken.

Trafikutredningens förslag är att anslutningen till infartsparkeringen från Havstensundsvägen placeras norr om Industrivägens nuvarande anslutning eftersom besökande till infartsparkeringen till stora delar bedöms komma norrifrån mot Grebbestad. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör anslutning inte ligga närmre än 50 meter från annan korsningspunkt.



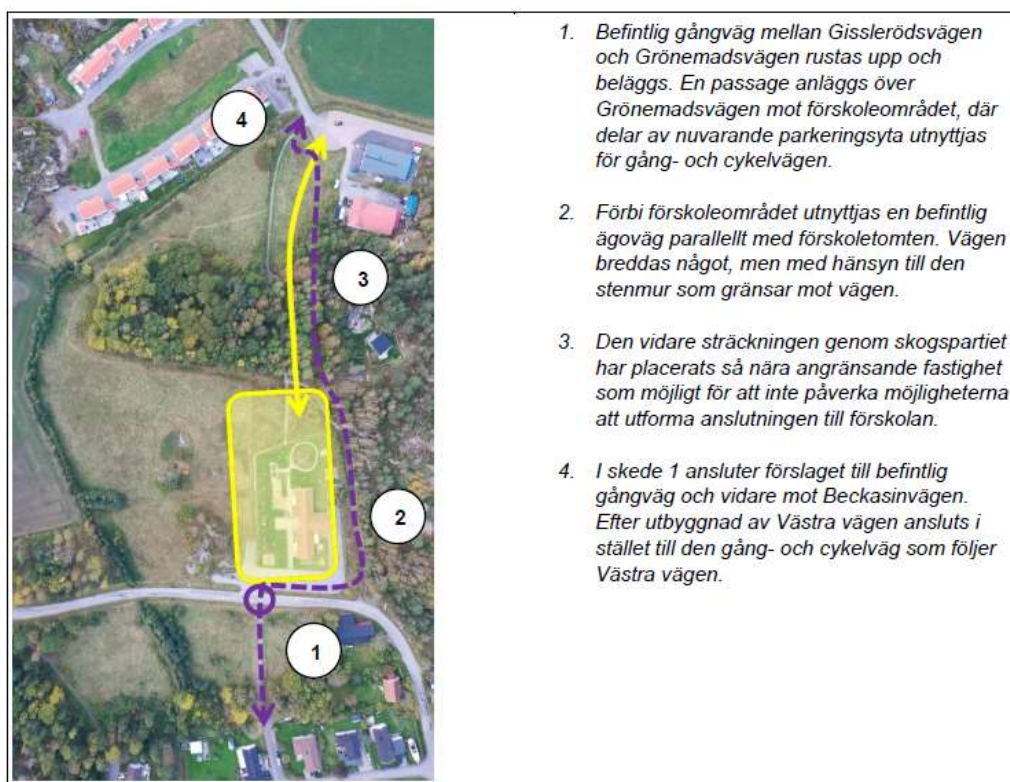
Industrivägen, skede 1, illustration av de sträckor som får begränsad fri bredd med sommargångbana: Orange streckad linje: sommargångbana, Röd markering: sträcka med begränsad framkomlighet för större fordon.

Industrivägen – Som beskrivet ovan föreslås Industrivägen som angöringsväg till förskolan och att en sommargångbana anläggs temporärt för oskyddade trafikanter. Nuvarande anslutning för Industrivägen västerut mot Beckasinvägen föreslås byggas om i skede 1 så att vändplatsen flyttas längre söderut och anpassas till en senare utbyggnad av Västra vägen. Beckasinvägen,

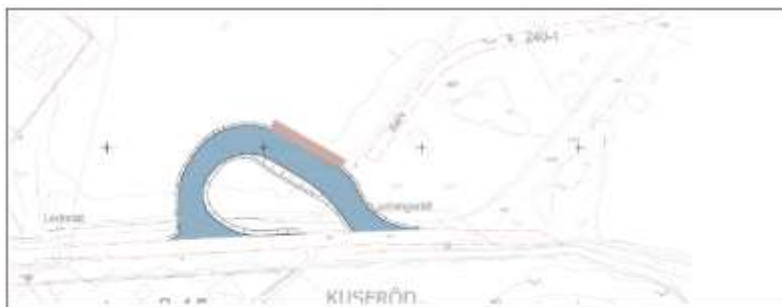
Industrivägen och anslutningsvägen till Ängens förskola bildar i detta skede en trevägskorsning som skiljs från vändplatsen.

Grönemadsvägen – Då angöring till förskolan kommer att göras norrifrån kommer trafiken på Grönemadsvägen att minska. Detaljplanen innebär att utfartsförbud införs mellan kvartersmark och vägområde för att inte riskera att Grönemadsvägen fortsätter att användas som angöringsväg för förskolan vilket inte bedöms trafiksäkert.

Gång- och cykelstråk - Gång- och cykelstråk för sträckan Gisslerödsvägen-Grönemadsvägen-Industrivägen ingår i skede 1 eftersom nuvarande möjlighet för gående och cyklister att passera förbi förskoleområdet skärs av när förskolan byggs ut och får ny tillfart från Industrivägen.



Föreslagen gång- och cykelväg på sträckan Gisslerödsvägen-Grönemadsvägen-Industrivägen.



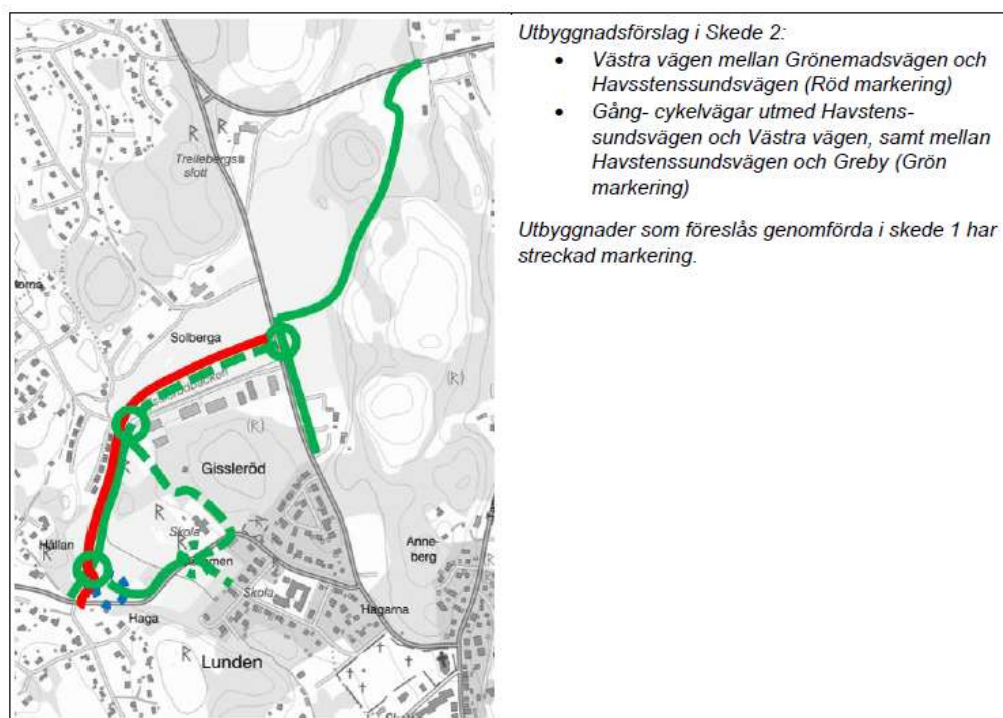
Bussvändslinga i etapp 1 med förslag till hållplatsläge.

Utformning Skede 2

I skede 2 anläggs en ny skola för årskurs F-6 väster om förskolan Ängen och Västra vägen byggs ut i en sträckning väster om skolområdet. Västra vägen utformas med separat gång- och cykelbana. Vidare redovisas i detta skede en utbyggnad av verksamhetsområdet öster om Havstenssundsvägen och en friliggande gång- och cykelväg mellan Havstenssundsvägen och Greby. I samband med detta föreslås även att Havstenssundsvägen breddas och kompletteras med en gång- och cykelbana inom planområdet.

I detta skede ansluts Västra vägen mot Grönemadsvägen i riktning mot Grönemad och den i skede 1 utbyggda bussvändlingen justeras så att den kan användas för busstrafik med angöring från Västra vägen.

En full utbyggnad enligt förslaget innebär en stor förändring och ökad trafiksäkerhet för såväl bilister som oskyddade trafikanter då gång- och cykelvägnätet inom Grebbestad kompletteras med separerade gång- och cykelvägar längs flera högt trafikerade vägar, och i stråk som leder till målpunkter som Grebbestad centrum och skolverksamheter.



Ovan redovisas vägutbyggnader, allmän plats, som föreslås ingå i skede 2.

Västra vägen - Västra vägen är lokaliserad i västra delen av planområdet. Vägens placering är studerad utifrån att maximera tillgänglig areal för framtida skolområde och att så långt som möjligt undvika att påverka befintliga planer och ledningsrätter. Utmed Västra vägen anläggs en separat 3 meter bred gång- och cykelväg. Gisslerödsbäcken korsas på två ställen där föreslås lokala omgrävningar så att trummorna för bäcken kan placeras vinkelrätt mot vägen.

PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04

Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad

Diarienummer: PLAN.2020.628

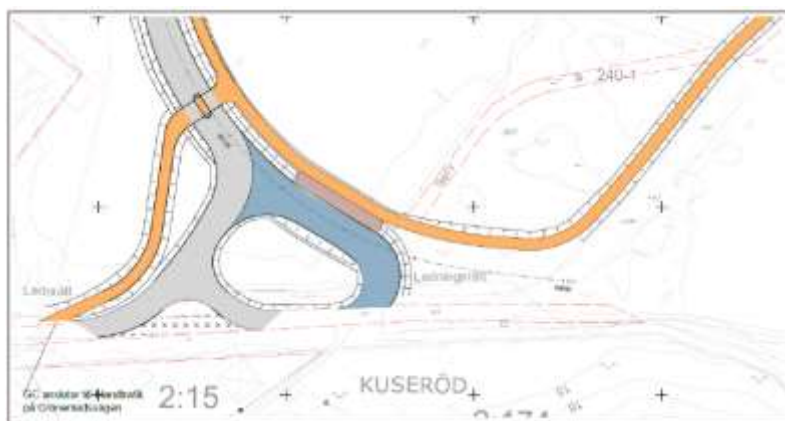
Vägbanan för Västra vägen föreslås vara 6,5 meter bred vid 40 km/tim och 7 meter bred vid 60 km/tim. Delsträckan förbi skolområdet dimensioneras för 40 km/h.

Havstensundsvägen - Planförslaget ger möjlighet att bredda den del av Havstensundsvägen som ligger inom planområdet till 6,5 meters bredd med en kompletterande 3 meter bred gång- och cykelväg, som placeras öster om befintlig väg. Breddningen av Havstensundsvägen föreslås ske österut.

Grönemadsvägen - Som en del av utbyggnaden i skede 2 ges möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg längs Grönemadsvägen som en fortsättning av stråket som byggts ut under skede 1.

Industrivägen - Vid utbyggnad av Västra vägen påverkas Industrivägen på så sätt att nuvarande anslutning till Havstensundsvägen föreslås stängas och ersättas med en anslutning till Västra vägen. Vidare stängs anslutningen till Beckasinvägen, som i stället ansluts till Västra vägen. Industrivägen avslutas därför med den vändplats som föreslås byggas ut i skede 1 och placeras något söder om nuvarande vändplats för att undvika konflikt med Västra vägen. Industrivägen är efter utbyggnad av planförslaget således en lokalgata för verksamhetsområdet.

Kollektivtrafik - I skede 2, efter utbyggnad av Västra vägen och ny skola, trafikeras vändslingan för bussen som byggdes ut i etapp 1 från motsatt riktning, efter en mindre justering av utformningen. Hållplatsläge för skolan kan anordnas antingen i vändslingan eller utmed Västra vägen. Utmed Västra vägen bör en hållplatsficka inte placeras närmare infart till skolområdet än 20 meter.

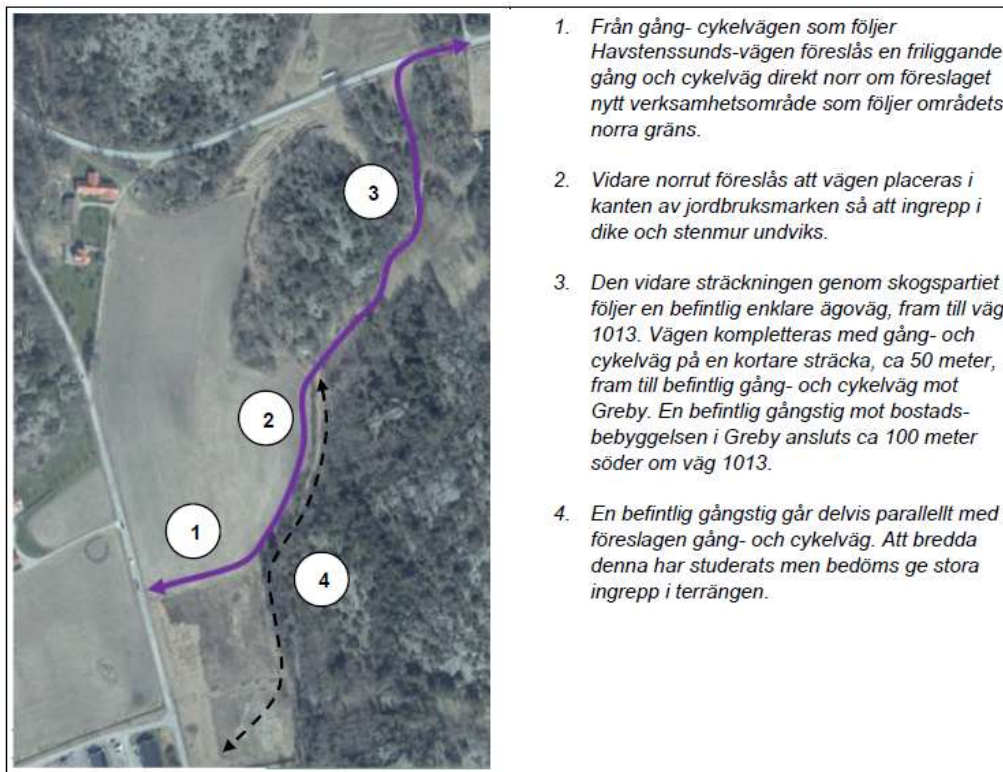


Bussvändslinga i etapp 2 med förslag till hållplatsläge.

Etableringar inom kvartersmark – Planerad skolverksamhet innebär en kraftig ökning av trafiken i området. Angöringsvägar till skolområdet ansluts till Västra vägen och byggs ut inom kvartersmarken. För det planerade verksamhetsområdet i öster anläggs angöringsvägar inom kvartersmark som

ansluter till Havstenssundsvägen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör anslutning inte ligga närmre än 50 meter från annan korsningspunkt.

Gång och cykelväg mot Greby - Sträckan mellan Havstenssundsvägen och Greby är cirka 600 meter lång. Även om sträckor med befintliga enklare vägar utnyttjas bedöms att förslaget innebär utbyggnad av en helt ny gång- och cykelväg.



Föreslagen gång- och cykelväg mellan Havstenssundsvägen och Greby.

Angöring och parkering

Förutsättningar

Förskola

Ängens förskola angörs idag via Grönemadsvägen. Parkering för förskolans personal, föräldrar och besökare sker på en större asfalterad yta mellan förskolan och Grönemadsvägen. Här ryms cirka 15 personbilar.

I anslutning till förskolans in- och utfart finns en vändplats för bussar och större fordon. Vändning med större fordon kräver backningsmanöver. Varutransporter till förskolan samt skolbuss till Grebbestadskolan, tillika linjetrafik, vänder idag via backningsmanöver på denna vändplats.

Verksamheter

För verksamheterna utmed Industrivägen sker parkering inom egen fastighet, men uppställning av transportsläp sker även utmed Industrivägen. Angöring till fastigheterna sker direkt från Industrivägen. Vissa fastigheter är stängslade och har grindar som måste öppnas vid in- och utfart.

Bostad

Den befintliga bostadsfastigheten mitt i planområdet, har infart från Grönemadsvägen via den gång- och cykelväg som passerar norr om förskolan. Parkering sker i anslutning till den egna fastigheten. Angöring till bostadsfastigheten bör lösas på annat sätt än idag för att undvika konflikt och möte mellan bilist och oskyddade trafikanter på en den allmänna gång- och cykelvägen.

Infartsparkering

Grebbestad är, liksom många andra samhällen utmed kusten, ett välbesökt turistmål sommartid. Tidigare fanns Annebergs infartsparkering öster om Havstensundsvägen, men sedan den avvecklats saknas infartsparkering i västra delen av Grebbestad. För att minska trafikbelastningen och trycket på de parkeringar som finns i de centrala delarna av samhället och underlätta för besökande önskar tekniska förvaltningen iordningställa en ny infartsparkering inom planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Parkeringsbehov för verksamheter, förskola, skola och bostäder ska lösas inom egen fastighet. Parkeringslösning ska redovisas vid ansökan om bygglov.

Skola, förskola

På skolområdet behövs angöringsplats för både skolbuss och varutransporter. Exakt placering för dessa regleras inte i detaljplanen utan kommer anläggas inom kvartersmark för skolverksamheterna.

Som underlag för planarbetet har parkeringsbehovet för skola och förskola beräknats och redovisas i PM Parkeringsbehov, Norconsult, 2021-05-12.

Behovet av parkeringsplatser har bedömts utifrån föreslagen exploatering med en förskola för 6 avdelningar och storkök samt skola F-6 för 350 elever.

Behovet för skola och förskola redovisas separat eftersom utbyggnaden antas genomförd i olika skeden.

Skede 1

I skede 1 med utbyggd förskola och storkök bedöms behovet av parkeringsplatser till 30 platser, varav cirka 25 på separat parkeringsyta, övriga som angöringsplatser/korttidsparkering för att lämna eller hämta barn.

Behovet av cykelplatser för förskolan bedöms till cirka 30 platser, varav 10 för personal. Eftersom förskoleområdet nås från två håll, dels från Grönemadsvägen, dels från Industrivägen, behövs cykelplatser på båda sidor. För att underlätta samnyttjande är utgångspunkten att cykelplatser för personal och föräldrar ligger tillsammans.

Skede 2

För verksamheten vid skola, förskola, storkök i skede 2 bedöms behovet av parkeringsplatser till cirka 75 platser, varav cirka 10-12 som angöringsplatser/korttidsparkering för att lämna eller hämta barn. Utöver dessa platser antas att det finns tillgång till en angöringsficka där föräldrar kan stanna och släppa av äldre skolbarn.

Verksamheter

Det nya verksamhetsområdet på östra sidan Havstenssundsvägen kan delas in i flera fastigheter men ska ha en gemensam in- och utfart mot Havstenssundsvägen vilket regleras genom planbestämmelse på plankartan. Angöringsväg inom området anläggs på kvartersmark.

För verksamhetsfastigheterna 1:163 och 1:145 utmed Industrivägen införs planbestämmelse om utfartsförbud mot Havstenssundsvägen. För samtliga verksamhetsfastigheter längs Industrivägen formuleras en bestämmelse om att högst en utfart per fastighet får anläggas mot Industrivägen med en största bredd av 10 meter. Detta för att skapa en säkrare trafikmiljö längs vägen.

Parkering samt angöring till verksamheter ska anordnas inom kvartersmark. Beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig finns det en stor skillnad i behovet av parkering. En handelsverksamhet kräver större ytor för parkering än en industri- eller kontorsverksamhet. Att säkerställa utrymme för parkering inom kvartersmarken är av stor vikt så att till exempel Industrivägen inte tas i anspråk för parkering eller uppställning av ekipage och släp. Parkeringslösning ska redovisas vid ansökan om bygglov.

Bostad

Angöring till befintlig bostadsfastighet behöver studeras vidare under planprocessen. Följande tre alternativ anses aktuella att utvärdera:

1. Behålla nuvarande angöring via Grönemadsvägen genom att nyttja gång- och cykelväg som tillfartsväg till fastigheten. En konsekvens av alternativet är att biltrafik fortsatt kommer att passera på allmän gång-

och cykelväg. Bostadsfastigheten kan behålla sin nuvarande infart till fastigheten.

2. Bostadsfastigheten ges angöring norrifrån, direkt mot Industrivägen. En konsekvens av alternativet är att gång- och cykelvägen blir helt bilfri. Ny yta för parkering kan behöva anläggas på bostadsfastigheten.
3. Låta fastigheten få ny angöring via Industrivägen och den nya angöringsvägen till förskolan. För att nå fastigheten från förskolans angöringsväg krävs bilpassage över den allmänna gång- och cykelvägen. En konsekvens av alternativet är enskild biltrafik över skolfastigheten och korsande biltrafik över gång- och cykelväg. Bostadsfastigheten kan behålla sin nuvarande infart till fastigheten.

För studerade angöringsalternativ krävs servitutsavtal med kommunen.



Bild 1 illustrerar alternativ för angöring till befintlig bostadsfastighet inom planområdet. Siffror hänvisar till beskrivning av alternativen i text. Bild 2 illustrerar hur angöring kan ske till det nya bostadsområdet från Västra vägen.

Det nya bostadsområdet i sydväst angörs via den nya Västra vägen. Angöring till de enskilda bostäderna föreslås ske via enskild väg på kvartersmark. Planbestämmelse på plankartan reglerar att bygglov inte får ges för bostäder förrän anslutande GATA₁ (Västra vägen) är utbyggd.

Infartsparkering

Öster om Havstensundsvägen möjliggörs för infartsparkering på samma område som kan utvecklas till verksamhetsområde. Avsikten är att tekniska förvaltningen i närtid iordningställer infartsparkering för besökande till Grebbestad, främst sommartid. Den planlagda ytan om cirka 16 000 kvm bedöms kunna inrymma 300-400 parkeringsplatser vid maximalt utnyttjande. Angöring till infartsparkeringen sker från Havstensundsvägen. Från parkeringen kan man som gående och cyklist nå centrala Grebbestad via en temporär gångväg längs Industrivägen.

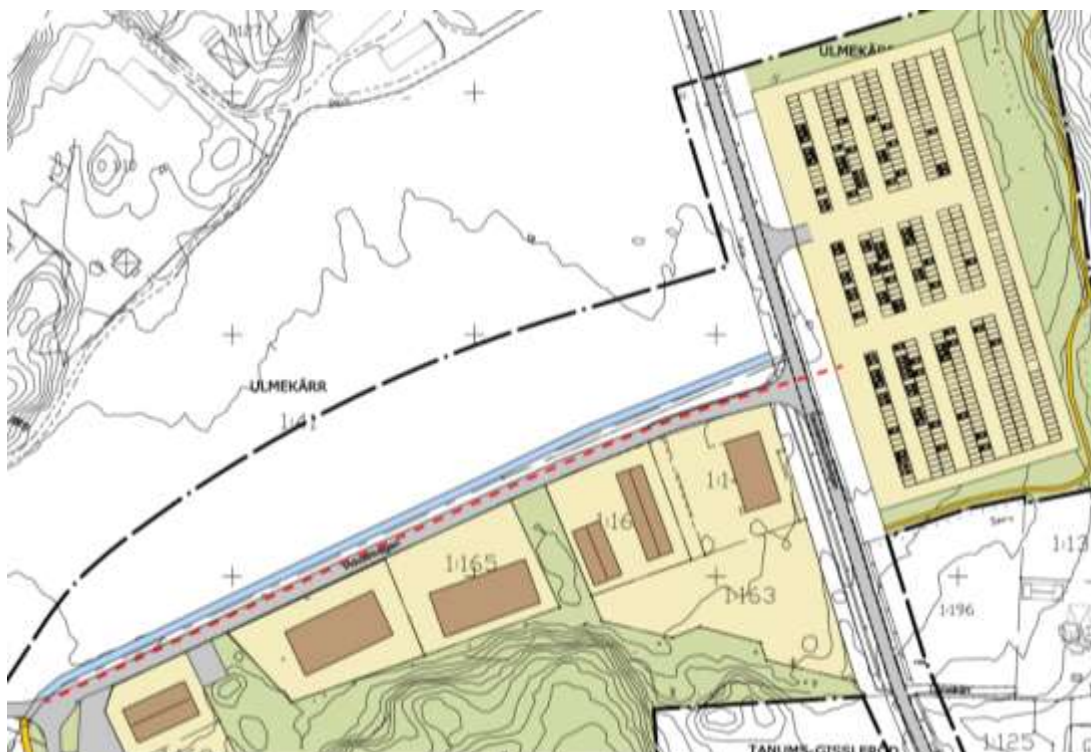


Illustration över hur området i öster kan nyttjas för infartsparkering i ett första skede. Röd streckad linje illustrerar hur oskyddade trafikanter kan röra sig mellan parkeringen och till anslutande gångvägar in mot Grebbestad centrum via en tillfällig sommargångbana.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Grebbestad har kollektivtrafikförsörjning med Västtrafiks busslinjer. Inom cirka 500 meter från planområdet finns hållplatslägen vid Grebbestadskolan och vid Grebbestad kyrka.

Hållplatserna trafikeras i dagsläget av följande busslinjer:

- Linje nr 875, Tanumshede - Grebbestad - Fjällbacka – Hamburgsund.
- Linje nr 877, Havstensund - Grebbestad – Tanumshede.

- Linje nr 878, ”flexlinjen Greta”, trafikerar sträckan Tanumshede – Grebbestad.

Även skolbussen passerar ”Grebbestadskolan”.

Från Tanumshede går det att ta sig med kollektivtrafik vidare mot Strömstad respektive Göteborg.

De linjebussar som passerar Grebbestadskolan vänder idag vid parkerings- och angöringszonen till Ängens förskola. Vändningen sker genom så kallad backvändning. Detta är ett förfarande som inte bedöms trafiksäkert för varken bussförare eller förskoleverksamheten.

Planförslaget och dess konsekvenser

I skede 1 kommer busstrafiken fortsatt att angöra området på Grönemadsvägen. Nuvarande vändyta vid förskolan kommer dock ersättas med en mer trafiksäker vändplats längre västerut längs Grönemadsvägen. Utrymme finns i planförslaget att anlägga hållplats intill vändplatsen.

I skede 2, med nya Västra vägen samt ett nytt område för grundskolan, förväntas kollektivtrafiken angöra området norrifrån på Västra vägen. Planförslaget ger utrymme för hållplatslägen längs Västra vägen samt i söder vid planerad vändslinga.



Illustration över skede 2 med föreslagna lägen för busshållplatser markerade med blå cirklar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

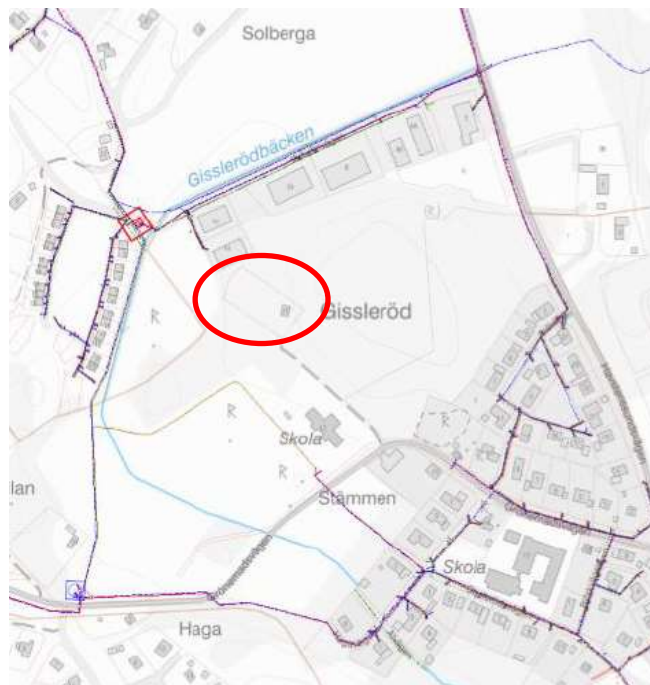
Förutsättningar

I PM Vatten och Spillvatten, upprättad av Tanums kommun 2021-05-28, redogörs för förutsättningar gällande kommunalt vatten och spillvatten för planerad och befintlig bebyggelse, samt vilka konsekvenser planen får för befintlig VA-anläggning i området.

Berört planområde ingår delvis i kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Avsikten är att hela området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten när detaljplanen antas.

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns runt hela planområdet. Avloppet leds till Bodalens avloppsreningsverk. Utanför planområdet finns en pumpstation för avloppsvatten och en tryckstegringsstation för dricksvatten.

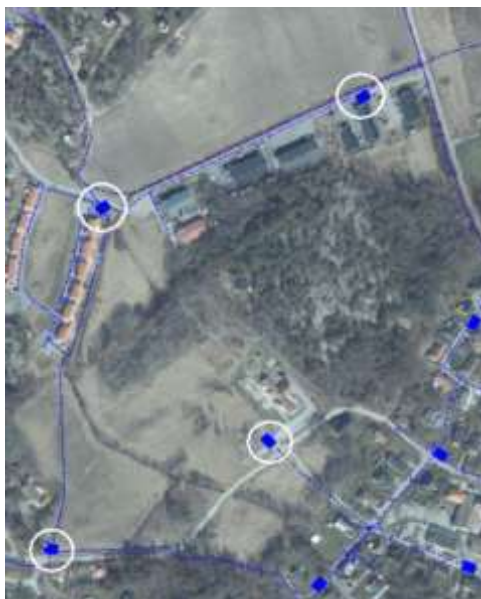
Samtlig befintlig bebyggelse i planområdet, utom bostadsfastigheten Tanums-Gissleröd 1:45 är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Fastigheten Tanums-Gissleröd 1:45 har enskild avloppslösning med infiltrationsanläggning placerad på kommunens fastighet Tanums-Gissleröd 1:3, vilket är reglerat i arrende- och servitutsavtal.



Översiktskarta med befintligt ledningsnät. Fastighet Tanums-Gissleröd 1:45 är markerat med röd ring. Röd markering invid Beckasinvägen är en avloppspumpstation. Blå markering i sydväst är en tryckstegringsstation. Båda dessa ligger utanför planområdet.

Brandvatten

Inom planområdet finns flera brandposter. Det finns en brandpost i direkt anslutning till den befintliga förskolegården och en sydväst om det planerade skolområdet. På Industrivägen finns en brandpost, cirka 70 meter väster om Havstensundsvägen. Det finns även en brandpost vid Gissleröds avloppspumpstation, i planområdets nordvästra gräns. Det är ett huvudledningsstråk för vatten runt hela planområdet, och det finns god kapacitet för vattenuttag.



Vattenledningsnät med brandposter markerade som fyllda blå rektanglar. De brandposter som är mest aktuella för planområdet är inringade med vitt.

Planförslaget och dess konsekvenser

Det kommunala verksamhetsområdet för VA kommer att utökas för att omfatta hela planområdet. Befintlig och planerad bebyggelse kan anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Anslutningspunkter

För den planerade nya bebyggelsen i området finns tre potentiella anslutningspunkter till vatten och spillvatten.

Verksamhetsmarken öster om Havstensundsvägen kan ansluta i punkt A. Kapaciteten är god. Det finns goda förutsättningar för att ansluta den planerade verksamhetsmarken med självfall. Vattengången i anslutningspunkten ligger på +13,18 m.



Översiktsbild med möjliga anslutningspunkter.

Ny förskola och skola bör anslutas vid punkt B, där befintlig förskola är ansluten. Kapaciteten är tillräcklig för att ansluta planerad förskoleutbyggnad och skola. Det finns goda förutsättningar för anslutning av avlopp med självfall. Trycket i dricksvattenledningen är tillräckligt för en trevåningsbyggnad. Vattengången ligger på +12,39 m.

Planerat bostadsområde i väster kan anslutas i punkt C. Dricksvatten kan sannolikt anslutas närmare bostadsområdet men för avloppet behöver nya ledningar dras till punkt C. Vattengången ligger på cirka +12,88 m. Om bebyggelsens placering och utformning gör att det blir svårt att ansluta med självfall så får fastighetsägaren ha en villapumpstation i anslutning till byggnaden, inom kvartersmark.

En anslutningspunkt för kommunalt vatten och spillvatten för Tanums-Gissleröd 1:45 kommer att upprättas genom att förlänga befintliga VA-ledningar norrifrån. Fastigheten ska därmed anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen bygger ut ledningsnät och anger förbindelsepunkt. I och med anslutning av fastigheten till det kommunala VA-nätet finns inte längre behov av enskild infiltrationsanläggning. Anslutningen av fastigheten till det allmänna ledningsnätet är inte beroende av detaljplanen men att samordna föreslagen VA-anslutning med ny vägdragning från Industrivägen till förskolan anses lämpligt.

Påverkan på befintliga ledningsnät

Genom området som planeras för skola och förskola går idag en tryckledning för spillvatten (avlopp). Ett u-område för befintlig ledning skulle inskränka för mycket på byggrätten för skola och förskola, och ledningen föreslås därför läggas om. Att lägga om den befintliga tryckledningen för spillvatten innebär en kostnad. I upprättat PM redovisas två alternativa dragningar för en ersättningsledning, norr respektive söder om det större skolkvarteret. Planförslaget möjliggör båda alternativen.

Övriga befintliga allmänna VA-ledningar, som ligger inom föreslagen kvartersmark kan ligga kvar i nuvarande läge och förses på plankartan med 6 meter breda så kallade u-områden. Det gäller till exempel befintlig huvudvattenledning inom det östra verksamhetsområdet liksom befintlig vattenledning genom det planerade bostadsområdet i väster.

Där ny väg kommer anläggas på eller intill befintliga VA-ledningar så behöver hänsyn tas till de befintliga ledningarna, så de inte skadas vid planens genomförande.



Markering av vattenledning som kommer att hanna inom kvartersmark och ska omges av u-område.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ingår idag delvis i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Intentionen är att hela planområdet efter planläggning ska ingå i kommunalt verksamhetsområde.

Kommunen har övertagit och ansvarar för det tidigare dikningsföretaget gällande Gisslerödsbäcken: Gissleröd och Ulmekärrs dikningsföretag 1907

(GUdf). Dikningsföretaget har upphävts enligt dom i Mark- och miljödomstolen 2012-06-07, och ytan omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för VA.

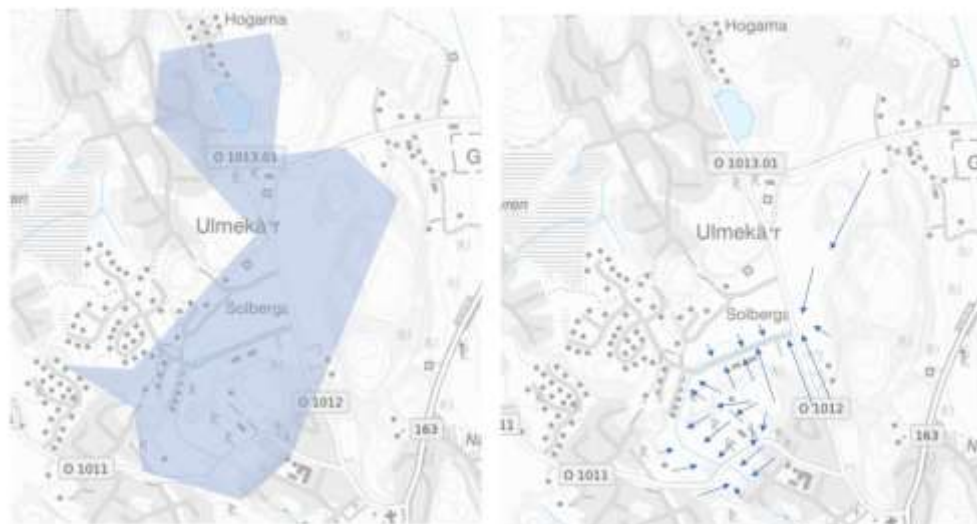
En övergripande dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Geosigma 2021-05-31). Utredningen bifogas planhandlingarna och sammanfattas nedan. Utredningen kommer inför granskning uppdateras för att även omfatta området för ny bostadsbebyggelse.

Avrinningsområden och avvattningsvägar

Allt dagvatten från området som inte infiltrerar avrinner till Gisslerödsbäcken. Denna bäck går mestadels öppet genom planområdet och är kulverterad under vägarna. När bäcken lämnar planområdet i sydväst går den in i kulvert för att sedan omväxlande gå öppet och kulverterat ner till havet i Grebbestadskilen.

Norr om planområdet finns ett numera avvecklat markavvattningsföretag som avvattnar jordbruksmarken via Gisslarödsbäcken. Tillkommande dagvatten kommer också från höjder i norr och öster och via åkermark och bostadsmark i nordväst, väst och sydost. Allt detta vatten mynnar i nuläget ut i Gisslerödsbäcken. Dessa vatten behöver även fortsättningsvis ledas genom området för att inte orsaka problem.

Områdets framtida höjdsättning kommer i möjligaste mån vara samma som den befintliga, vilket medför att de övergripande avrinningsförhållandena till största delen kommer att behållas. Den planerade markanvändningen bedöms ge upphov till bitvis höga föroreningshalter i dagvattnet. Detta innebär att flera olika reningslösningar sannolikt krävs för att reningen ska bli tillräckligt bra.



Områden som bedöms bidra med inkommande vatten och översiktliga avrinningsförhållanden inom planområdet.

Inom planområdet går Gisslerödsbäcken under två stenbroar och kulverterad under vägar. Bäckens lämnar planområdet i kulvert.

Dagvattenledningar finns anlagda på fastigheterna längs med Industrivägen. Dessa leder ut dagvattnet, främst från tak och parkeringsytor, till Gisslerödsbäcken. Baserat på ledningarnas dimensioner bedöms dessa ledningar preliminärt vara designade för minst ett 2-årsregn.

Översvämningssområden

På och i anslutning till planområdet finns flera större översvämningssområden där vatten riskerar att ansamlas vid extremregn. Exploatering av dessa ytor innebär att kompensation krävs med andra översvämningssytor för att inte riskera framtida problem och att förvärta översvämningssproblematiken.

Väster om Havstensundsvägen bedöms den **högsta** vattennivån vid ett skyfall nå 15,2 möh och öster 13,8 möh. Detta betyder att vägarna i planområdet redan idag riskerar att översvämmas vid stora regn. Vattennivå på vägarna kommer dock aldrig att bli mer än 10-20 cm (under en kort tid) beroende på att det fortsätter avrinna på andra sidan vägen.

Recipienter, vattenförekomster, miljö kvalitetsnormer och skyddad natur

Recipienten för dagvattnet på området är Gisslerödsbäcken. Närmaste vattenförekomst nedströms är Grebbestads inre skärgård som även ingår i Natura 2000-området Tanumskusten. Miljö kvalitetsnormen som ställs på Grebbestads inre skärgård är att vattendraget ska uppnå god ekologisk status till 2027 och god kemisk status med undantag till 2027.

Gisslerödsbäcken mynnar ut Grebbestadskilen som angränsar till Natura 2000-området Tanumskusten. Tanumskusten är enligt bevarandeplanen en stor, relativt oexploaterad skärgård med några få större öar och en mängd småöar och skär. På öar och fastlandet finns ett kulturlandskap med värdefulla betesmarker. De små öarna är viktiga häckningsplatser för sjöfågel och de grunda vikarna har stor betydelse som födosöks- och övervintringsområden. De grunda vikarna med ålgräsängar och ostron-/blåmussel-bankar är viktiga för en rad marina organismer, inte minst som uppväxtområde för torsk och plattfisk. Området har också stor betydelse för friluftslivet.

Då Tanumskustens naturvärden är utpekade delvis på grund av de grunda vikarnas ekosystem är det viktigt att suspenderat material minimeras i utgående dagvatten för att inte riskera negativ påverkan.

Planförslaget och dess konsekvenser

Föreslagen markanvändning medför en ökning av flöden inom planområdet vilket gör att fördröjning är nödvändig innan vattnet släpps vidare från planområdet via Gisslerödsbäcken. Utöver detta finns dessutom behov av att hantera stora inflöden av vatten till planområdet vid extremregn.

Den planerade exploateringen ger upphov till förhöjda halter av föroreningar i dagvattnet vilket innebär att rening av dagvattnet måste ske innan det når recipienten. Efter föreslagen rening väntas föroreningshalterna minska, både jämfört med situationen utan reningsåtgärder och även vid jämförelse med nuvarande markanvändning.

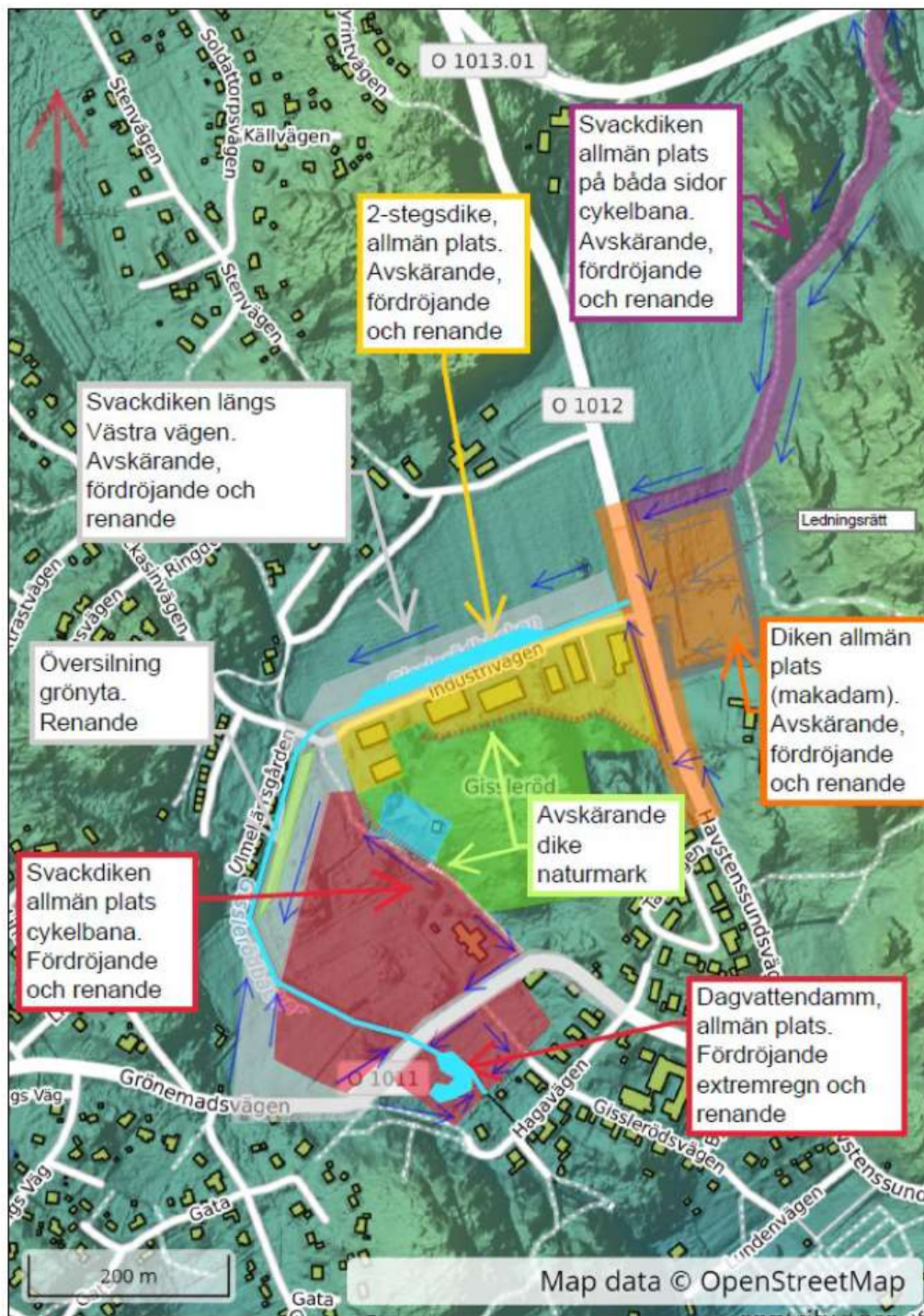
I plankarta regleras dagvattenhanteringen av egenskapsbestämmelse ”dagvatten” inom användning NATUR och PARK för att säkerställa utrymme för ytor avsatta för dagvattenhantering.

Principlösning för dagvattenhantering

Övergripande för planområdet innebär föreslagen hantering av dagvattnet att fördröjning och rening sker i diken och dammar på allmän platsmark med extra mycket magasineringsutrymme uppströms planområdet. Detta bedöms vara ett bra alternativ för dagvattenhanteringen från både kvartersmark och allmän platsmark på planområdet.

Från kvartersmark leds dagvatten främst i diken på allmän platsmark till Gisslerödsbäcken. Dikena kan anläggas med mindre fördämningar med jämna mellanrum, vilket ger en bra fördröjning. Dikena fördröjer och renar på de flesta delar av planområdet ett 10-årsregn, både från kvartersmark och från allmän platsmark. De skär även av inkommande flöden från stora områden runt planområdet. Från dikena föreslås vattnet ledas till Gisslerödsbäcken och vidare till renings- och fördröjningsdammar på allmän platsmark som efterpolarar dagvattnets föroreningshalter och fördröjer flödet ytterligare. Dammen i söder föreslås anläggas i skede 1.

Större magasineringsmöjligheter för inkommande vatten anläggs i planområdets norra delar för att kompensera för de översvänningsytor som försvinner vid exploateringen samt för att fördröja flödet i flera steg förbi planområdet. En översiktlig bedömning har gjorts av vilka volymer vatten som uppkommer vid extremregn och var det går att hitta lämpliga översvänningsytor. Dikena som planeras på planområdet har möjligheter att magasinera en del av de stora volymer vatten som avrinner på och utanför planområdet vid extremregn (100-årsregn). Ytterligare ytor för rening och översvänningsmöjligheter vid extremregn bevaras i översvänningsområden längst i söder på planområdet. Allt inkommande vatten kommer inte att kunna magasineras inom planområdet vid ett skyfall, vilket inte heller är rimligt och vilket inte är fallet under nuvarande förhållanden. Föreslagna dagvattenlösningar kommer att förbättra översvänningsriskerna jämfört med befintliga förhållanden. Området kan översiktligt delas upp i fem områden som byggs ut i olika skeden och som alla avrinner via Gisslerödsbäcken till vattenförekomsten Grebbestads inre skärgård. För mer detaljerad redovisning av föreslagen hantering inom respektive områdesse bifogad utredning.



Översiktsbild över dagvattenlösningar inom planområdet. Delområden inom planområdet; lila – cykelbana i norr; orange – verksamhetsområde i norr; gul – Industrivägen; grå – Västra vägen; röd – skolområde. Det gröna området förblir oexploaterad naturmark och det blå området är befintlig bostadsfastighet där dagvattenhanteringen blir oförändrad.

Underhåll och skötsel

Skötselinstruktioner för dagvattenlösningarna upprättas vid projektering.

Erforderliga anmälningar och tillstånd

- För att inrätta en dagvattenanläggning krävs en anmälan till miljö- och byggnadsnämnden enligt Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
- Ansökan om dispens från biotopskydd för diken och naturliga bäckfåror till Länsstyrelsen enligt 7 kap 11 § miljöbalken krävs för arbeten som inkluderar ändringar i Gisslerödsbäcken.
- Anmälan om vattenverksamhet enligt 19 § i förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera till Länsstyrelsen krävs för arbeten som inkluderar ändringar i Gisslerödsbäcken. Planerade åtgärder bedöms idag inte behöva tillståndsansökan, då:
 - uppförandet av anläggning eller fyllning i ett vattenområde underskrider en bottenyta på 500 kvadratmeter i vattendrag och 3000 kvadratmeter i andra vattenområden.
 - Grävning och schaktning i ett vattenområde underskrider en bottenyta på 500 kvadratmeter i vattendrag och 3000 kvadratmeter i andra vattenområden.
 - Anläggande av broar och trummor samt byte av trummor sker i vattendrag med en medelvattenförlust som underskrider 1 m³/s.

El, tele och elektronisk kommunikation

Förutsättningar

Områdets elförsörjning utgår från en befintlig transformatorstation som är placerad utmed Industrivägen, inom planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planområdet ansluts till befintligt ledningsnät. Eventuellt behöver nätkapaciteten utökas i samband med detaljplanens genomförande. Befintlig transformatorstation bekräftas i detaljplanen.

Avfallshantering

Förutsättningar

Inom området finns i dagsläget inga gemensamma utrymmen för avfall. En återvinningsstation finns vid långtidsparkeringen längs Repslagaregatan i Grebbestad.

Planförslaget och dess konsekvenser

Utrymmen för avfall hanteras inom respektive fastighet. Placering av utrymme för avfallshantering inom områden för skola och verksamheter regleras inte av detaljplanen. Avfallshantering ska ske i överrensstämmelse med kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Brandsäkerhet

Förutsättningar

Samtliga bebyggda fastigheter, med undantag för Tanums-Gissleröd 1:45, befinner sig inom 50 meter från uppställningsplats för utryckningsfordon vilket följer räddningstjänstens riktlinjer. Tillfarten till befintligt bostadshus på fastigheten Tanums-Gissleröd 1:45 är i dagsläget inte framkomlig för räddningstjänsten.

Planförslaget och dess konsekvenser

Planen ger goda förutsättningar för att alla nya byggnader kan uppföras inom 50 meter från uppställningsplats för utryckningsfordon.

Planförslaget redovisar tre olika angöringsalternativ för bostaden på Tanums-Gissleröd 1:45. Läs mer under rubrik Trafik.

Brandvattenförsörjningen inom planområdet sker via brandposter. Det finns flera brandposter med god kapacitet inom planområdet. Dessa redovisas i upprättat PM för vatten och spillvatten. Se även under rubrik Vatten och avlopp. Brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P83. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningsfordon får maximalt vara 75 meter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Norconsult 2021-05-28). Utredningen bifogas planhandlingarna och sammanfattas nedan. Beräkningar har gjorts för nuläge och tre skeden av utbyggnationen. Trafikförutsättningar för samtliga beräkningsalternativ baseras på den trafikutredning som gjorts i samband med arbetet med ny detaljplan. Bullerutredningen redovisar ett nuläge för bullersituationen baserat på uppmätt trafik för veckodygn i juni och september samt årsdygnstrafik (ÅDT) uppmätt av Trafikverket år 2016.

I nuläget är det ett befintligt bostadshus som överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad längs Grönemadsvägen. Tre bostadshus

överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats om uteplatserna är belägna mot Grönemadvägen. Utrymme finns dock inom fastigheterna att anlägga uteplats inom gällande riktvärden.



Bild 1

Utdrag ur bullerutredning över bebyggelse längs Grönemadvägen: Bild 1, Nuläge ÅDT ekvivalent ljudnivå; Bild 2 Nuläge ÅDT maximal ljudnivå.

Bostadsfastigheter där riktvärde överskrids markeras med röd cirkel.

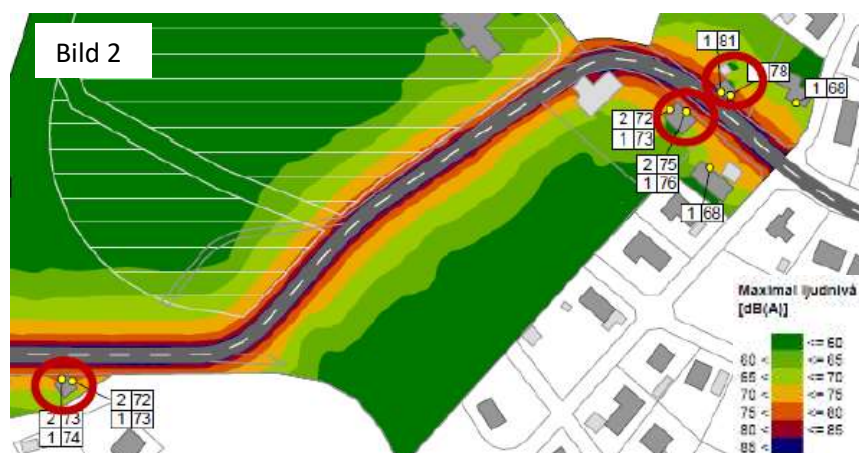


Bild 2

Planförslaget och dess konsekvenser

Skola/Förskola

Enligt Boverkets rapport "Gör plats för barn och unga" är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gård för verksamheten som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Naturvårdsverket har tagit fram ett dokument "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik". Riktvärden från Naturvårdsverket redovisas nedan.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå för dygn (dBA, FAST)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*

*Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedelsdygn under den tid då skolan eller förskolan nyttjas (exempelvis 07-18)

Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på ny skolgård.

Vid skede 1 överskrids riktvärdena för skolverksamheternas friyta närmast Grönemadsvägen och den tillkommande angoringsvägen till förskolan. I skede 2 och 3 minskar trafiken på Grönemadsvägen vilket bidrar till att den ekvivalenta och maximala ljudnivån beräknas underskridas i hela det planerade skol- och förskoleområdet längs Grönemadsvägen. Däremot ökar avståndet där riktvärdena överskrids vid den tillkommande anslutningsvägen. Både den ekvivalenta och maximala ljudnivån beräknas överskridas cirka 18 meter från vägmitt. Den nya genomfartsvägen, Västra vägen, bidrar enligt beräkningarna med ljudnivåer som underskrider riktvärdena i stort sett för hela det planerade skol- och förskoleområdet. Riktvärdena överskrids som mest cirka 4 meter in i området.

Bullerutredningen visar att stora delar av kvartersmarken för skolverksamheten klarar angivna riktvärden och bedömningen är att tillräckliga friytor med god ljudmiljö kan tillskapas inom området.

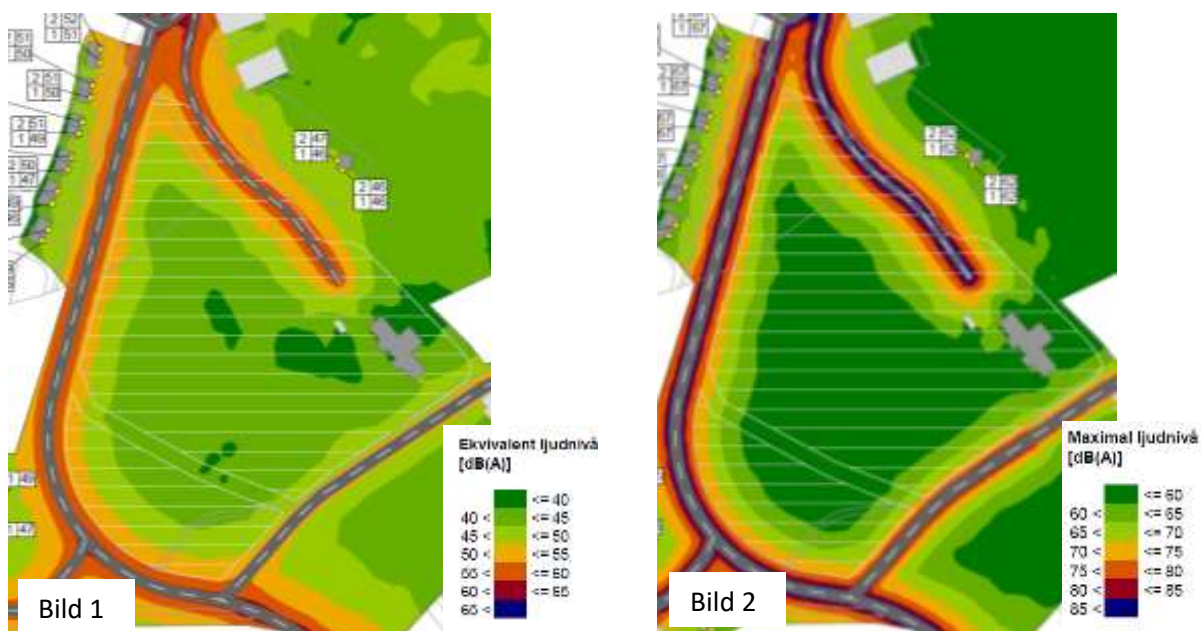


Bild 1 visar utdrag från bullerutbredningskarta med ekvivalent ljudnivå över skede 3, med kvartersmark för skolområdet markerat med vit skraffering. Bild 2 visar utdrag från bullerutbredningskarta med maximal ljudnivå över skede 3, med kvartersmark för skolområdet markerat med vit skraffering.

Befintliga bostäder

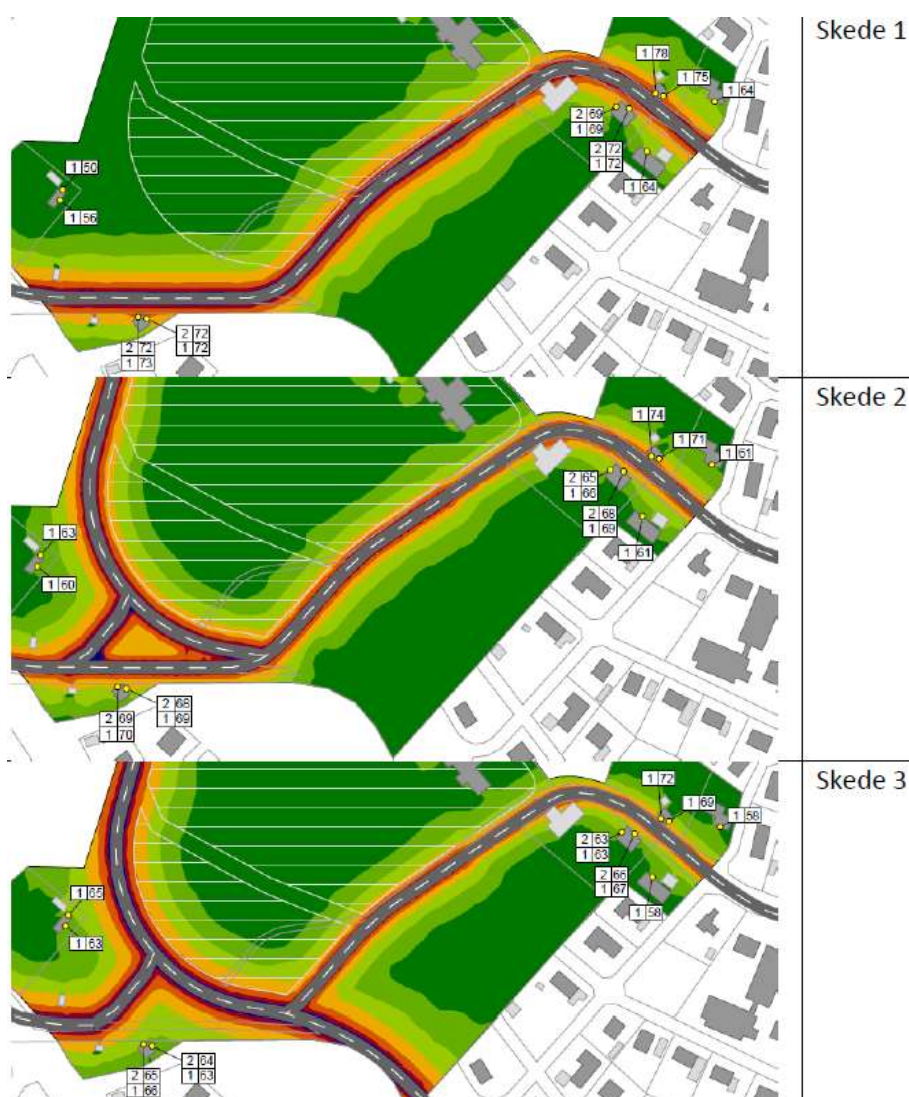
Enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 bör nedanstående riktvärden inte överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Som beskrivet under förutsättningar finns det i nuläget en bostadsfastighet där riktvärden för ekvivalent ljudnivå överskrids längs Grönemadsvägen. Vid en utbyggnad enligt förslaget minskar dock trafiken längs aktuell sträcka och ljudnivån förbättras därmed för samtliga utbyggnadsskeden och befintlig bebyggelse bedöms klara gällande riktvärden.

Enligt beräkningarna är det tre bostadshus som överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå för uteplatserna mot Grönemadsvägen. Samtliga bostadshus har dock ytor som rymmer uteplatser i anslutning till bostaden där riktvärdena klaras.



Utdrag från bullerutbredningskarta för del av Grönemadsvägen med maximal ljudnivå, från vänster över; skede 1, skede 2 och skede 3.

I nuläget är Industrivägen den närmsta trafikbullerkällan för bostäderna i norra delen av Västra vägen. Den mesta av trafiken kommer flyttas till den nya genomfartsvägen, Västra vägen, vilket gör att även trafikbullret flyttas. Med Västra vägen beräknas ljudnivån öka med cirka 9–15 dBA ekvivalent ljudnivå och 8-23 dBA maximal ljudnivå för hus längs Västra vägen. Riktvärdena kommer dock att klaras även vid en utbyggnad enligt förslaget. För det mest utsatta bostadshuset (Ulmekärrsgården 1) beräknas ekvivalenta ljudnivå till som högst 52 dBA ett årsdygn. (53 dBA ett sommar dygn, se bilaga)



Utdrag från bullerutbredningskarta för del av Västra vägen med ekvivalent ljudnivå, från vänster över; skede 1, skede 2 och skede 3.

För husen längs Västra vägen beräknas ekvivalenta ljudnivån på uteplats till 45-50 dBA i södra delen och till 50-55 dBA i norra delen både ett årsdygn och ett sommar dygn. Maximala ljudnivån på uteplats beräknas till 60-65 dBA i södra delen och till 65-70 dBA i norra delen ett årsdygn. Ett sommar dygn beräknas maximala ljudnivån till 60-65 dBA i södra delen och till 65-75 dBA i norra delen. (För redovisning av utbredningskarta för sommar dygn, se bilaga.)



Utdrag från bullerutbredningskarta för del av Västra vägen med maximal ljudnivå, från vänster över; skede 1, skede 2 och skede 3.

Samtliga befintliga bostadshus beräknas klara riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA för uteplats på ytor i anslutning till bostad i samtliga skeden.

Ny bostadsbebyggelse

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3§ bör nedanstående riktvärden inte överskridas från spårtrafik och vägar.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerutredning ska inför granskning kompletteras med en redovisning av ljudförhållanden kopplat till föreslagen bostadsutbyggnad. I samrådshandlingen regleras på plankartan ett avstånd om 20 meter mellan vägområde och möjlig placering av bostadshus. Detta bedöms utgöra tillräckligt avstånd för att de nya bostäderna ska klara gällande riktvärden.

Förorenade områden

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. På fastigheten Tanums-Gissleröd 1:145 har verksamhet som eventuellt behandlat farligt avfall funnits. Marken på fastigheten är inte utredd och är därmed inte riskklassad. Fastigheten är bebyggd och omfattas av detaljplan som medger kontor och småindustri med ringa utomhusverksamhet. För Tanums-Gissleröd 1:145 anges i planförslaget användning Z, H₁, K (Verksamheter, Detaljhandel med skrymmande varor och Kontor).

Farligt gods

Ingen av vägarna inom eller i närheten av planområdet är primär- eller sekundärled för farligt gods.

Geoteknik

Förutsättningar

Större delen av planområdet har utretts rörande geotekniska förhållanden (Tyréns AB 2008, 2012). Framtaget underlag omfattar inte sträckningen för gång- och cykelvägen mot Greby.

Topografi och jordlagerförhållanden

Området utgörs till stor del av flack jordbruksmark med varierande användningsintensitet. Markytan ligger på en nivå omkring +14 meter över havet. Höjden är delvis bevuxen, främst med tallar och lövträd. Centralt i planområdet ligger Gisslerödsberget, som högst, med en nivå på +20 meter över havet.

Hela planområdet har ytliga jordlager bestående av sand eller sandig morän. I området väster om befintlig förskola är lerdjupet 1,5 till 6 m djupt medan det i området öster om väg 1012 är 5-15 meter tjockt med 2 m siltig, grusig sand på toppen.

Sättningar

Inom området råder en överkonsolideringsgrad på 1,6-2,0 i leran. För att helt undvika konsolideringsdeformationer och krypdeformationer bör man begränsa tillkommande laster. Den aktuella situationen innebär att cirka 10 kPa kan lastas på utan att någon större sättning uppkommer. 10 kPa motsvarar cirka 0,5 m uppfyllnad med sand eller last från ett enplans hus.

Ur sättningssynpunkt är den sydvästra delen av området mer lämpligt för grundläggning, då jorddjupet är mindre och jämnare. I den nordöstra delen varierar lerdjupet och risken för snedsättning ökar.

Stabilitet

Leran inom området är högintensiv till kvick men stabiliteten bedöms vara tillfredsställande då marken är mycket flack. Stabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande.

Fördröjningsdamm

En geoteknisk undersökning är genomförd av Tyréns 2012, söder om Grönemadsvägen för att särskilt studera stabilitet kopplat till en tidig studie över fördröjningsdamm. Syftet med stabilitetsberäkningen var att utreda vilken släntlutning dammen kan ha för att uppfylla stabilitetskraven. För att uppnå krav mot stabilitetsbrott ska slänten ha lutning 1:3 eller flackare enligt den studerande modellen. Omgivande markytan kan belastas med 20 kPa på avstånd 6 m från släntkrönet.

Radon/gammastrålning

Tanumkustens berggrund klassas som mark med hög radonavgång.

Planförslaget och dess konsekvenser

Stabilitet

I projekteringskedet måste eventuella stabiliseringsproblem utredas som kan uppkomma på grund av pålagd last eller förändring av markgeometrin. Inför granskning av detaljplanen ska de geotekniska konsekvenserna studeras ytterligare och det kan bli aktuellt att reglera tillkommande laster alternativt begränsa byggrätterna till följd av geotekniska förutsättningar.

Radon/gammastrålning

Eftersom Tanumkustens berggrund kan ge upphov till förhöjda radonhalter i byggnader ska byggnader där människor vistas stadigvarande utföras radon-säkert. Detta regleras av Boverkets Byggregler (BBR).

Bergteknik

I syfte att utreda risk för blockutfall och ras i befintliga bergslänter har Tyréns AB genomfört en fältundersökning i juli 2010. Resultatet av undersökningen redovisas i ett *Bergtekniskt utlåtande*, daterat 2010-07-16.

I anslutning till befintliga industrifastigheter längs Industrivägen finns branta slänter och även en del block. Enligt utlåtandet kan berget klassas som stabilt utan risk för ras eller blockutfall.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 (femton) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Detaljplanen fortsätter att gälla och ge byggrätt som tidigare även efter genomförandetidens utgång, såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att upprätta en ny detaljplan för området.

Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Del av planområdet inkluderar markområde som omfattas av gällande *Detaljplan för del av Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd (02_422)*, vilken har genomförandetid till och med 2026-09-30. Intrånget i detaljplanen påverkar inga byggrätter och därmed bedöms ingen ekonomisk skada uppstå.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Det innebär bland annat att kommunen ska ansvara för iordningställande, underhåll och skötsel av de vägar, park- och naturområden som ligger inom planlagd allmän platsmark.

För de områden som idag omfattas av detaljplan gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planens genomförande medför att kommunen övertar ansvaret för den mark och de anläggningar som planläggs som allmän plats. Det gäller främst Industrivägen och det naturområde som angränsar till befintliga verksamhetsfastigheter, samt berörd del av Beckasinvägen.

VA

Hela planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen är Tanums kommun.

Väghållaransvar

Trafikverket är väghållningsmyndighet och väghållare för väg 1013, i planrådets norra gräns.

Sedan 6 maj 2021 är Tanums kommun väghållare för väg 1012, kallad Havstenssundsvägen, och väg 1011, kallad Grönemadsvägen, i de avsnitt som omfattas av detaljplanen. Tekniska nämnden är väghållningsmyndighet enligt 6 § väglagen.

Villkor för lov

Inom kvartersmark för skola (S) får bygglov överstigande 2000 kvm BTA inte medges förrän angöring via GATA₁ (Västra vägen) kan säkerställas.

Bygglov för bostäder i det nya bostadskvarteret i väster får inte ges förrän anslutande GATA₁ (Västra vägen) är utbyggd.

Markreservat

Kring allmännyttiga ledningar inom planlagd kvartersmark har 6 meter breda markreservat införts, vilka på plankartan redovisas som så kallade u-områden.

Organisatoriska frågor

Etapputbyggnad

Planens genomförande kommer att ske över tid och i etapper, med en planerad utbyggnad i två skeden, kallade skede 1 och skede 2. Tidplanen för utbyggnadsetapperna är inte fastlagd, men avsikten är att en utbyggd förskola ska stå inflyttningsklar till höstterminen 2023 vilket medför att Skede 1 bör vara genomfört under 2023. Genomförandet av skede 2 ligger längre fram i tiden och beror på vilka behov av utbyggnad, och möjligheter till investeringar, som finns i kommunen. I grova drag omfattas följande åtgärder av skede 1 samt skede 2:

Skede 1

- Utbyggnad av Ängens förskola, samt tillhörande åtgärder som anläggande av ny angöringsväg och flytt av bussvändslinga.
- Nyanläggning av gång- och cykelbana mellan Grönemadsvägen och Industrivägen.
- Anläggande av infartsparkering öster om Havstenssundsvägen samt temporär sommargångbana utmed Industrivägen.

- Anläggande av dagvattendamm vid Grönemadsvägen.

Skede 2

- Iordningställande av ny verksamhetsmark öster om Havstensundsvägen.
- Utbyggnad av Västra vägen.
- Utbyggnad av gång- och cykelbanor längs Västra vägen, Grönemadsvägen och Havstensundsvägen, samt mellan Havstensundsvägen och Greby.
- Uppförande av ny grundskola i anslutning till Ängens förskola.
- Uppförande av nya bostäder väster om Västra vägen.

Ansvarsfördelning

Planläggning

Tanums kommun ansvarar för detaljplanearbetet. Detaljplanen upprättas av Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) på uppdrag av Kommunstyrelsen (KS).

Planens genomförande

Ansvar för planens genomförande ligger till största delen hos Tanums kommun. För ett genomförande av planen krävs samverkan mellan Tekniska förvaltningen, Kommunstyrelsens förvaltning och Barn- och utbildningsförvaltningen.

Ansvarsfördelningen gällande genomförande och drift är översiktligt redovisad i text och tabell på följande sidor.

Allmän plats		
Anläggning	Genomförandeansvar	Drift- och skötselansvar
GATA	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
GATA ₁ (Västra vägen)	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Plantering, utmed Västra vägens norra sida mot Ulmekärr 1:41.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.

GC-VÄG	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
NATUR	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Gisslerödsbäcken	För dagvattenanläggningar inom allmän platsmark ansvarar Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	För dagvattenanläggningar inom allmän platsmark ansvarar Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Damm	Genomförandet avser främst anläggande av dagvattendiken och dagvattendamm.	För skötsel och underhåll av dagvattendamm ansvarar Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Gång	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Plantering och vall, mellan nytt verksam- hetsområde och fastig- heten Ulmekärr 1:134.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
PARK	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Lek, vistelseyta - Gång- och cykelstråk	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
- Damm	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	För skötsel och underhåll av dagvattendamm ansvarar Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
Allmänt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.

Kvartersmark		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Skola (S)	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen, Gatu- och projektavdelningen	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen, Fastighetsavdelningen
Bostad (B)	Enskild fastighetsägare/exploatör	Enskild fastighetsägare
Verksamhetsfastig- heter utmed Industri- vägen (Z H, K)	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Ny verksamhetsmark (Z H ₁ K R ₁)	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen samt blivande fastighetsägare/verksamhe tsutövare	Respektive fastighetsägare
Parkering (P ₁)	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen
Transformatorstation (E)	Ledningsägare	Ledningsägare
Enskilda anläggningar för vatten, spillvatten, dagvatten.	Respektive fastighetsägare, från anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare, från anvisad anslutningspunkt.
u-område för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledning	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.	Tanums kommun, Tekniska förvaltningen.
Övrigt		
Anläggning	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
Ledningsnät för El, tele och elektroniska kommunikationer	Ledningsägare	Ledningsägare

Allmän plats

Gator och gång- och cykelvägar ska byggas om och byggas ut inom planområdet. Som huvudman för allmän plats ansvarar Tanums kommun, tekniska förvaltningen, för om- och utbyggnad, skötsel och underhåll av dessa. Ansvaret inkluderar även plantering längs Västra vägens norra sida och plantering söder om det nya verksamhetsområdet.

Naturområden inom planområdet ska skötas av kommunen. Kommunen ansvarar för genomförandet av de åtgärder i och kring Gisslerödsbäcken som krävs för iordningställande av dagvattenanläggning enligt planförslag. Kommunen ansvarar för erforderliga tillstånd och dispenser för åtgärder i bäcken.

Allmän väg

Trafikverket är väghållare för väg 1013 som gränsar till planområdet i norr. Skötsel, underhåll och drift av vägarna Trafikverkets ansvar.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom den egna fastigheten. Det gäller till exempel ansvar för genomförande och underhåll av enskilda vatten- och spillvattenledningar, dagvattenhantering, uppförande och underhåll av byggnader och mark.

För iordningställande av infartsparkering ansvarar Tanums kommun, tekniska förvaltningen.

För grovplanering av blivande verksamhetsyta öster om Havstenssundsvägen ansvarar Tanums kommun, tekniska förvaltningen.

För utbyggnad av skol- och förskoleområde ansvarar Tanums kommun, tekniska förvaltningen.

För utbyggnad av nya bostäder ansvarar blivande exploatör.

Tekniska anläggningar inom E-områden, sköts av kommunen samt av respektive ledningsägare.

Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar

Planområdet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. För allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar ansvarar Tanums kommun. För utbyggnad och omläggning av allmänt vatten-, avlopps- och dagvattennät inom planområdet, anläggande av dagvattendammar, samt anvisning av anslutningspunkter, ansvarar Tanums kommun.

För att planområdet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet behöver Tekniska nämnden fatta beslut om att utöka verksamhetsområdet.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för fastighetens enskilda ledningar och anläggningar, fram till anvisad anslutningspunkt.

Förrättningar

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning. Ansvarsfördelning för erforderliga förrättningar för planens genomförande redovisas i avsnittet *Ansökan om lantmäteriförrättning*.

Tillstånd, dispenser

För planens genomförande finns behov av olika tillstånd och dispenser, såsom biotopskyddsdispens och tillstånd för borttagande av fornlämning. Respektive fastighetsägare är skyldig att svara för att erforderliga tillstånd finns för de åtgärder som planeras att genomföras.

Avtal

Avtal mellan Tanums kommun och Trafikverket

Tanums kommun och Trafikverket har tecknat avtal om skapande av nytt kommunalt väghållningsområde. Avtalet innebär att kommunen övertar väghållaransvaret för ett antal utsedda vägvägningsområden och att det skapas ett nytt kommunalt väghållningsområde för Tanums kommun. Övertagandet berör bland annat de avsnitt av Havstenssundsvägen och Grönemadsvägen som ingår i planområdet. Kommunfullmäktige har godkänt avtalet genom beslut 2020-06-22 § 86.

Överenskommelse om fastighetsreglering, skyddsplantering m.m.

Tanums kommun och fastighetsägarna till Ulmekärr 1:3 har år 2012 tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelsen innebär att Tanums kommun får förvärva mark för att tillskapa verksamhetsyta öster om Havstenssundsvägen. Överenskommelsen innebär också att kommunen ska uppföra en vall med skyddsplantering längs verksamhetsområdets södra gräns. Planteringen ska genomföras i samband med avstyckning av verksamhetsfastigheter. Markägaren till Ulmekärr 1:3 ska ges möjlighet att med traktorfordon få åtkomst till södra delen av fastigheten.

Ett nytt avtal bör upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna till Ulmekärr 1:3 som reglerar att planlagd allmän platsmark (Gata, Natur och GC-väg) överförs från fastigheten Ulmekärr 1:3 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Tanums-Gissleröd 1:3.

Mellan Tanums kommun och fastighetsägaren till Ulmekärr 1:41 finns en överenskommelse om fastighetsreglering från 28 maj 1990. Den innehåller bland annat en överenskommelse om att kommunen ska uppföra en plantering utmed Industrivägens norra gräns. Åtgärden om plantering har inte utförts.

Ett avtal ska ingås mellan Tanums kommun och fastighetsägaren till Ulmekärr 1:41 angående reglering av mark för Västra vägen. Fastighetsregleringen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Västra vägen med gång- och cykelbana, anläggande av dagvattenanläggning samt upprättande av plantering längs den sträcka av Västra vägen som går parallellt med Industrivägen. Regleringen innebär att planlagd allmän platsmark överförs från fastigheten Ulmekärr 1:41 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Tanums-Gissleröd 1:3.

Avtal om fastighetsreglering bör tecknas mellan Tanums kommun och fastighetsägarna till Ulmekärr 1:125 och Ulmekärr 1:196. Fastighetsregleringen syftar till att möjliggöra en breddning av Havsstensundsvägen med gång- och cykelbana, och innebär att planlagd allmän platsmark överförs från fastigheterna Ulmekärr 1:125 och Ulmekärr 1:196 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Tanums-Gissleröd 1:3.

Avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan Tanums kommun och fastighetsägarna till Ulmekärr 1:4. Fastighetsregleringen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Västra vägen med gång- och cykelbana, samt utbyggnad av skola- och förskola. Regleringen innebär att planlagd allmän platsmark överförs från fastigheten Ulmekärr 1:4 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Tanums-Gissleröd 1:3, och att planlagd kvartersmark för skola överförs från fastigheten Ulmekärr 1:4 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Tanums-Gissleröd 1:3, alternativ nybildad fastighet för förskola.

Avtalen ska undertecknas och antas i kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Servitutsavtal

Tanums-Gissleröd 1:45 har enligt tecknat servitutsavtal från juni 2006 rätt att anlägga, sköta och underhålla avloppsanläggning med infiltration på kommunens fastighet Tanums-Gissleröd 1:3. Servitutet gäller så länge ändamålet ej tillgodosätts på annat sätt. Fastigheten har också ett lägenhetsarrende som belastar kommunens fastighet för infiltrering av avloppsvatten.

Kommunen kommer att införliva fastigheten i det kommunala verksamhetsområdet för VA och anvisa fastigheten en förbindelsepunkt för spillvatten. Fastigheten anses därmed inte längre ha behov av egen avloppsanläggning och kommunen har för avsikt att säga upp avtal och arrende.

Tanums-Gissleröd 1:45 har ett avstyckningsservitut från 28 juni 1963 som ger Tanums-Gissleröd 1:45 rätt till utfart över kommunens fastighet Tanums-Gissleröd 1:3. För att lösa angöring till fastigheten kan det komma att krävas att servitutets sträckning omlokaliseras. För beskrivning av möjliga angöringsalternativ se rubrik Angöring och parkering.

VA-avtal

Fastigheter inom kommunalt verksamhetsområde ska teckna VA-avtal med Tanums kommun.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser för fastigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet

För redovisning av ägarförhållanden, samfälligheter servitut och ledningsrätter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning. Fastighetsreglering och avstyckning kommer att ske för att bilda lämpliga fastigheter inom kvartersmark. Fastighetsreglering kommer även att ske för förändring av allmän platsmark. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas.

Avstyckning och fastighetsreglering

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra förändringar av fastighetsindelning och bildande av nya fastigheter. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genom avstyckning kommer nya fastigheter för bostadsändamål och verksamhetsetableringar att bildas. Nya bostadsfastigheter avstyckas från Tanums-Gissleröd 1:3 (kommunal ägo). Nya verksamhetsfastigheter avstyckas från Tanums-Gissleröd 1:3 (kommunal ägo) efter att marken först har förts över till kommunens fastighet från Ulmekärr 1:3 (privat ägo).

Planen medger även en mindre utökning av kvartersmark inom Tanums-Gissleröd 1:145 (privat ägo) genom överföring av mark från Tanums-Gissleröd 1:3 (kommunal ägo).

Genom fastighetsreglering kommer mark som planläggs som allmän platsmark att överföras till kommunal fastighet. Marksamfälligheter inom allmän plats ska lösas in av kommunen och överföras till kommunal fastighet. Områden för allmän platsmark överförs lämpligen till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3.

Marksamfälligheter inom kvartersmark föreslås lösas in av kommunen och överföras till lämplig kommunägd fastighet.

Åtgärder och konsekvenser för fastigheter och marksamfälligheter redovisas mer utförligt under avsnittet *Konsekvenser för fastigheter inom planområdet*.

Inlösen

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in mark som är i enskild ägo och som enligt ny detaljplan skall utgöra allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

Bildande eller omprövning av en gemensamhetsanläggning sker i en lantmäteriförrättning och regleras i anläggningslagen. I förrättningen beslutas om hur fastigheterna ska samverka för att bygga och förvalta anläggningen. En gemensamhetsanläggning utgör gemensam egendom för de fastigheter som har del i den.

Inom planområdet finns befintliga gemensamhetsanläggningar, Tanums-Gissleröd ga:8 och Tanums-Gissleröd ga:10, som påverkas av detaljplanens genomförande. Gemensamhetsanläggningarna ska omprövas.

Inom det blivande verksamhetsområdet öster om Havstensundsvägen kan det bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning för förvaltning av gemensam väg inom verksamhetsområdet. Frågan om det finns behov av gemensam väg beror på hur många fastigheter som bildas och hur de lokaliseras, och får därför hanteras vid framtida lantmäteriförrättning.

Inom det planerade bostadskvarteret väster om den nya Västra vägen kan det bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning för förvaltning av gemensam väg. Behovet av gemensam väg beror på hur många fastigheter som bildas och hur de lokaliseras, och frågan får därför hanteras vid framtida lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt / Servitut / Övriga rättigheter

Inom planområdet kan befintliga servitut eller ledningsrätter komma att förändras och nya servitut eller ledningsrätter skapas. Ledningar som kommer att finnas kvar bör tryggas genom att ledningsrätt bildas för dess ändamål.

Markreservat för allmännyttiga ledningar

För de allmänna vatten- och avloppsledningar som kommer att hamna inom kvartersmark anger detaljplanen ett avsatt markreservat, illustrerat som område på plankartan. För att säkra rätten till ledningsförläggningen inom kvartersmark bör ledningsägaren ansöka om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen som exploatör ansöker om lantmäteriförrättningar avseende avstyckning och fastighetsreglering berörande kvartersmark samt de eventuella servitutsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Kommunen som huvudman för allmän platsmark ansöker om fastighetsregleringar som avser inlösen av allmän plats.

Ansökan om förrättning som avser utökning av befintliga fastigheter åligger respektive fastighetsägare. Överenskommelse om markreglering behöver först ha upprättats mellan berörda fastighetsägare.

Kommunen ansöker om omprövning av de befintliga gemensamhetsanläggningarna, Tanums-Gissleröd ga:8 och Tanums-Gissleröd ga:10 eftersom det är nödvändigt för detaljplanens genomförande.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt vid behov ändring av befintliga ledningsrätter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär förändringar för en del fastigheter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller andra rättighetsinnehavare.

Nedanstående tabell redovisar bedömda förändringar och konsekvenser för fastigheter och anläggningar inom planområdet. Föreslagna fastighetsregleringar illustreras på karta nedan. Siffror i tabell hänvisar till kartan.

Fullständig förteckning över fastigheter och rättigheter inom planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till planhandlingarna.

	Fastighetsbeteckning	Åtgärd/konsekvens	Övrigt
	Fastigheter		
	Tanums-Gissleröd 1:3	<ul style="list-style-type: none"> • Planläggs för Natur, Park, Gata, GC-väg, skola, bostadsändamål och transformatorstation. • Överföring av mark från Ulmekärr 1:3, ca 31 000 kvm. • Överföring av mark från Ulmekärr 1:4, ca 6150 kvm. • Överföring av mark från Ulmekärr 1:41, ca 17 500 kvm. • Överföring av mark från Ulmekärr 1:125, ca 350 kvm. • Överföring av mark från Ulmekärr 1:196, ca 750 kvm. • Kan eventuellt komma att belastas av servitut för tillfart till förmån för fastigheten Tanums-Gissleröd 1:163, alternativt fastighetsreglering av mark till Tanums-Gissleröd 1:163, 345 kvm. • Möjlig fastighetsreglering av mark till Tanums-Gissleröd 1:145, 90 kvm. 	Kommunägd fastighet

		<ul style="list-style-type: none"> • Avstyckning till blivande verksamhetsfastigheter, ca 16 000 kvm. • Avstyckning till blivande bostadsfastighet, ca 4800 kvm. • Upplåtelse av mark till allmänna ledningar för vatten och avlopp, samt allmän dagvattenanläggning. 	
	Tanums-Gissleröd 1:45	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten detaljplanläggs för bostadsändamål och ges byggrätt för motsvarande ett enbostadshus. • Fastigheten ansluts till kommunalt VA. Arrenden och servitut som belastar Tanums-Gissleröd 1:3 upphävs. • Tillfart till fastigheten kan behöva omstuderas, och servitut som belastar Tanums-Gissleröd 1:3 kan då behöva omprövas eller upphävas. 	Fastigheten omfattas ej av detaljplan.
1	Tanums-Gissleröd 1:145	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten planläggs för verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor och kontor. • Förslaget innebär utökat användningssätt genom att handel med skrymmande varor tillåts. • Fastigheten kan utökas något österut, genom att 90 kvm överförs från den kommunala fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. 	Gällande detaljplan anger småindustri med ringa utomhusverksamhet samt kontor.
2	Tanums-Gissleröd 1:163	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten planläggs för verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor och kontor. • Förslaget innebär utökat användningssätt genom att handel med skrymmande varor liksom verksamheter tillåts. • För tillfart krävs antingen fastighetsreglering med 345 kvm från Tanums-Gissleröd 1:3, eller upprättande av servitut som belastar Tanums-Gissleröd 1:3. 	Gällande detaljplan anger kontor. Utrymme för tillfart ligger på fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3.
	Tanums-Gissleröd 1:164-1:168	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheterna planläggs för verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor och kontor. • Förslaget innebär utökat användningssätt genom att handel med skrymmande varor tillåts. 	Gällande detaljplan anger småindustri med ringa utomhusverksamhet samt kontor.

3a	Ulmekärr 1:3	<ul style="list-style-type: none"> • Ca 16 000 kvm planläggs som kvartersmark för verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor, kontor, besöksanläggning och parkering. Kvartersmarken försäljs till kommunen och överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. • Ca 15 000 kvm planläggs som allmän platsmark GATA, GC-VÄG och NATUR för breddning av Havstenssundsvägen, utbyggnad av allmän gång- och cykelväg samt yta för dagvattenhantering och plantering. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. 	Fastigheten omfattas ej av detaljplan.
3b			
4a	Ulmekärr 1:4	<ul style="list-style-type: none"> • Ca 3000 kvm planläggs som kvartersmark skola. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. • Ca 3150 kvm planläggs som allmän platsmark GATA för utbyggnad av Västra vägen. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. 	Fastigheten omfattas ej av detaljplan.
4b			
5	Ulmekärr 1:41	<ul style="list-style-type: none"> • Ca 17 500 kvm planläggs som allmän platsmark GATA och NATUR för utbyggnad av Västra vägen med tillhörande dagvattenhantering och plantering samt för breddning av Havstenssundsvägen. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. 	Fastigheten omfattas ej av detaljplan.
6	Ulmekärr 1:125	<ul style="list-style-type: none"> • ca 350 kvm planläggs som allmän plats, GATA. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. 	Gällande detaljplan anger Småindustri, mark som inte får bebyggas.
7	Ulmekärr 1:196	<ul style="list-style-type: none"> • ca 750 kvm planläggs som allmän plats, GATA. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3. 	Fastigheten omfattas ej av detaljplan.

3a	Blivande verksamhetsfastigheter (efter avstyckning från den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3)	<ul style="list-style-type: none"> • Om avstyckning i flera fastigheter bör dessa ingå gemensamhetsanläggning för gemensam väg. • Kommer att belastas av ledningsrätt för allmän VA-ledning. 	
8	Blivande bostadsfastighet (efter avstyckning från den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3)	<ul style="list-style-type: none"> • Om avstyckning i flera fastigheter bör dessa ingå gemensamhetsanläggning för gemensam väg. • Kommer att belastas av ledningsrätt för allmän VA-ledning. 	
Samfälligheter			
10	Tanums-Gissleröd S:6	Planläggs som allmän platsmark. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3.	
11	Tanums-Gissleröd S:10	Planläggs som allmän platsmark och som kvartersmark. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3.	
12	Tanums-Gissleröd ga:8 (väg)	Ska omprövas. Utgår inom planområdet. Kommunen löser in planlagd allmän platsmark.	Omfattas av detaljplan med pågående genomförandetid
13	Tanums-Gissleröd ga:10 (natur)	Ska omprövas. Utgår inom planområdet. Kommunen löser in planlagd allmän platsmark.	Omfattas av detaljplan med pågående genomförandetid
14	Ulmekärr S:2 (väg)	Planläggs som allmän platsmark. Kommunen löser in marken och den överförs till den kommunägda fastigheten Tanums-Gissleröd 1:3.	Delägare: Ulmekärr 1:3, 1:4 och 1:41

Rättigheter			
	Ledningsrätt för vatten och avlopp 1435-89/80.1	Vid flytt av VA-ledning bör ledningsrätten omprövas/omlokaliseras.	Ledningshavare: Tanums kommun Belastar: Tanums-Gissleröd 1:3
	Servitut (vatten, VA-ledningar, väg) 14-TAN-1863	Utgår då fastigheten Tanums-Gissleröd 1:45 anvisas förbindelsepunkt för VA-anslutning.	Till förmån för: Tanums-Gissleröd 1:45 Belastar: Tanums-Gissleröd 1:3

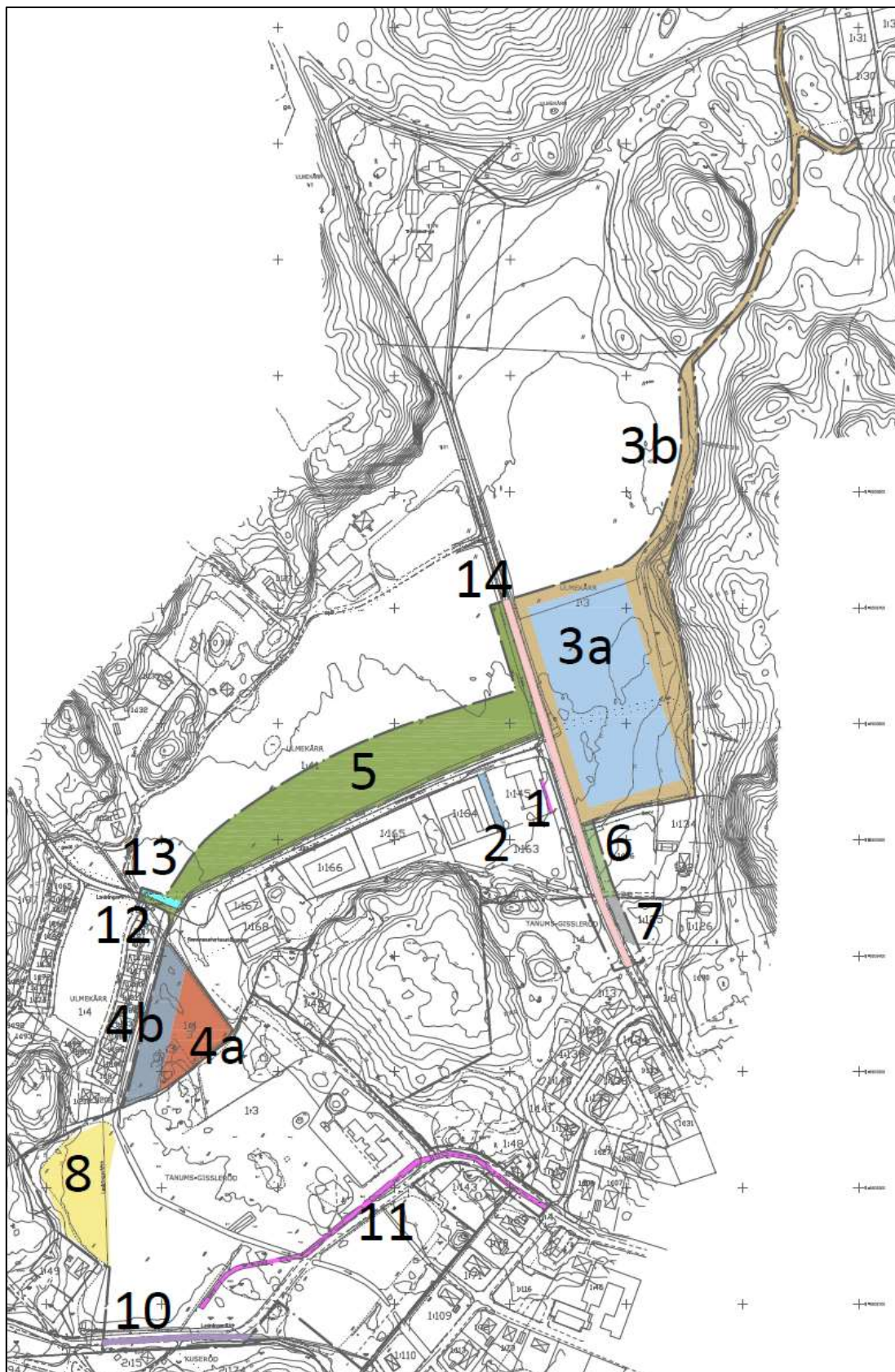


Illustration över föreslagna fastighetsregleringar inom planområdet. Siffror på kartan hänvisar till tabell ovan. Uppdatera med nr 14

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser redovisas för kommunen som exploatör, som huvudman för allmän plats och som huvudman för det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Kostnader

Planens genomförande innebär kostnader för Tanums kommun. Kommunal kostnader uppkommer framför allt med anledning av följande åtgärder:

Skede 1

- Utbyggnad av Ängens förskola, samt tillhörande åtgärder som anläggande av ny angoringsväg, omläggning av tryckvattenledning och erforderliga markarbeten.
- Markköp från Ulmekärr 1:4, Ulmekärr 1:3 och eventuellt även från Ulmekärr 1:41 samt tillhörande förrättningskostnader.
- Nyanläggning av bussvändslinga intill Grönemadsvägen.
- Nyanläggning av gång- och cykelbana mellan Grönemadsvägen och Industrivägen.
- Utbyggnad av allmänt ledningsnät för vatten, spill- och dagvatten till fastigheten Tanums-Gissleröd 1:45.
- Anläggande av infartsparkering öster om Havstenssundsvägen.
- Anläggande av temporär sommargångbana utmed Industrivägen.
- Utbyggnad av allmän dagvattenanläggning: anläggande av nya diken och dagvattendamm.
- Avgifter och kostnader för arkeologiska utredningar, eventuell hantering av vattenverksamhet och biotopskyddsdispens.

Skede 2

- Grovplanering och iordningställande av verksamhetsmark öster om Havstenssundsvägen, samt kostnader för lantmåteriförrättningar.
- Anläggande av skyddsplantering utmed verksamhetsområdets södra gräns.
- Utbyggnad av Västra vägen.
- Anläggande av skyddsplantering utmed Västra vägens norra del.

- Utbyggnad av gång- och cykelbanor längs Västra vägen, Grönemadsvägen och Havstenssundsvägen, samt mellan Havstenssundsvägen och Greby.
- Inlösen av mark från Ulmekärr 1:3, Ulmekärr 1:41, Ulmekärr 1:125 och Ulmekärr 1:196 samt tillhörande förrättningskostnader.
- Uppförande av ny grundskola.
- Utbyggnad av allmän dagvattenanläggning: anläggande av nya diken och dagvattendamm.
- Avgifter och kostnader för arkeologiska utredningar, eventuell hantering av vattenverksamhet och biotopskyddsdispens.

Drift och underhåll

Efter att planen är genomförd följer löpande kommunala kostnader för drift och underhåll av allmänna platser, det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet samt kommunala fastigheter och byggnader.

Intäkter

Planens genomförande innebär även intäkter för Tanums kommun:

Skede 1

- Anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten. Avser Tanums-Gissleröd 1:45.

Skede 2

- Försäljning av verksamhetsmark öster om Havstenssundsvägen. Anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten.
- Försäljning av bostadsmark väster om Västra vägen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader

För enskilda fastighetsägare uppkommer kostnader framför allt med anledning av följande åtgärder:

Skede 1

- Anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten. Avser Tanums-Gissleröd 1:45

Skede 2

- Anläggande och iordningställande av bostads- och verksamhetsmark (kvartersmark). T.ex. uppförande av nya byggnader, markarbeten, ledningsförläggning, anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten.

Intäkter

Enskilda fastighetsägare ges intäkter med anledning av följande åtgärder:

- Följande fastigheter avstår mark till kommunen: Ulmekärr 1:3
Ulmekärr 1:4, Ulmekärr 1:41, Ulmekärr 1:125, Ulmekärr 1:196.
Ersättning till enskilda fastighetsägare vid inlösen/försäljning av mark
till kommunen regleras genom avtal eller i samband med
lantmäteriförrättning.

FORTSATT PLANARBETE

Samråd kring detaljplanen kommer att ske med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Inkomna synpunkter på förslaget kommer att sammanställas och bemötas i en så kallad samrådsredogörelse.

När det slutliga planförslaget är färdigarbetat ställs det ut för granskning. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	Kvartal 3, 2021
Granskning	Kvartal 1, 2022
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2, 2022
Laga kraft tidigast	Kvartal 2, 2022

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

Medverkande i planarbetet

Planförslaget och planhandlingarna har utarbetats och sammanställts av Rådhuset Arkitekter AB på uppdrag av miljö- och byggnadsförvaltningen. Arbetet har bedrivits i nära samarbete med Janette Beck på Kommunstyrelsens förvaltning, Gunnar Jungqvist på Gatu- och projektavdelningen, Victor Sköld på Fastighetsavdelningen, Karin Görfelt på VA-avdelningen och Helen Larsholt på Barn- och utbildningsförvaltningen.

För framtaget utbyggnadsförslag för skol- och förskoleområde svarar Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter AB, för trafikförslag svarar Norconsult AB genom Kurt Lundberg och för förslag till dagvattenhantering svarar Geosigma genom Sara Lydmark.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Anna Eklund
Rådhuset Arkitekter

Eva Frennered
Rådhuset Arkitekter

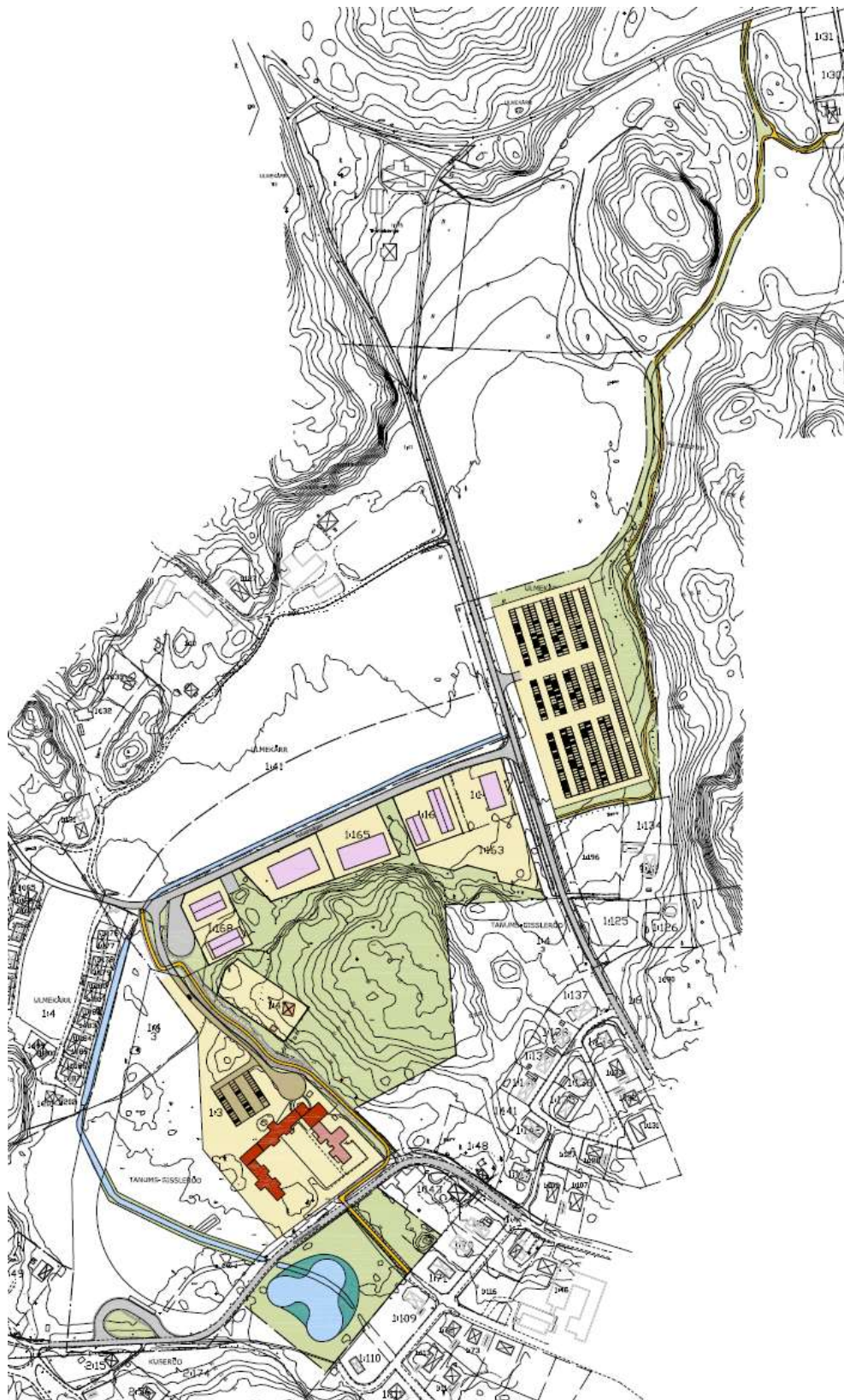
BILAGA - ILLUSTRATIONER

Nuläge



PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04
Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad
Diarienummer: PLAN.2020.628

Skede 1



PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04
Detaljplan för Ängens förskola och Industrivägen, Grebbestad
Diarienummer: PLAN.2020.628

Skede 2



PLANBESKRIVNING Datum 2021-06-04
Detaljplan för Ångens förskola och Industrivägen, Grebbestad
Diarienummer: PLAN.2020.628