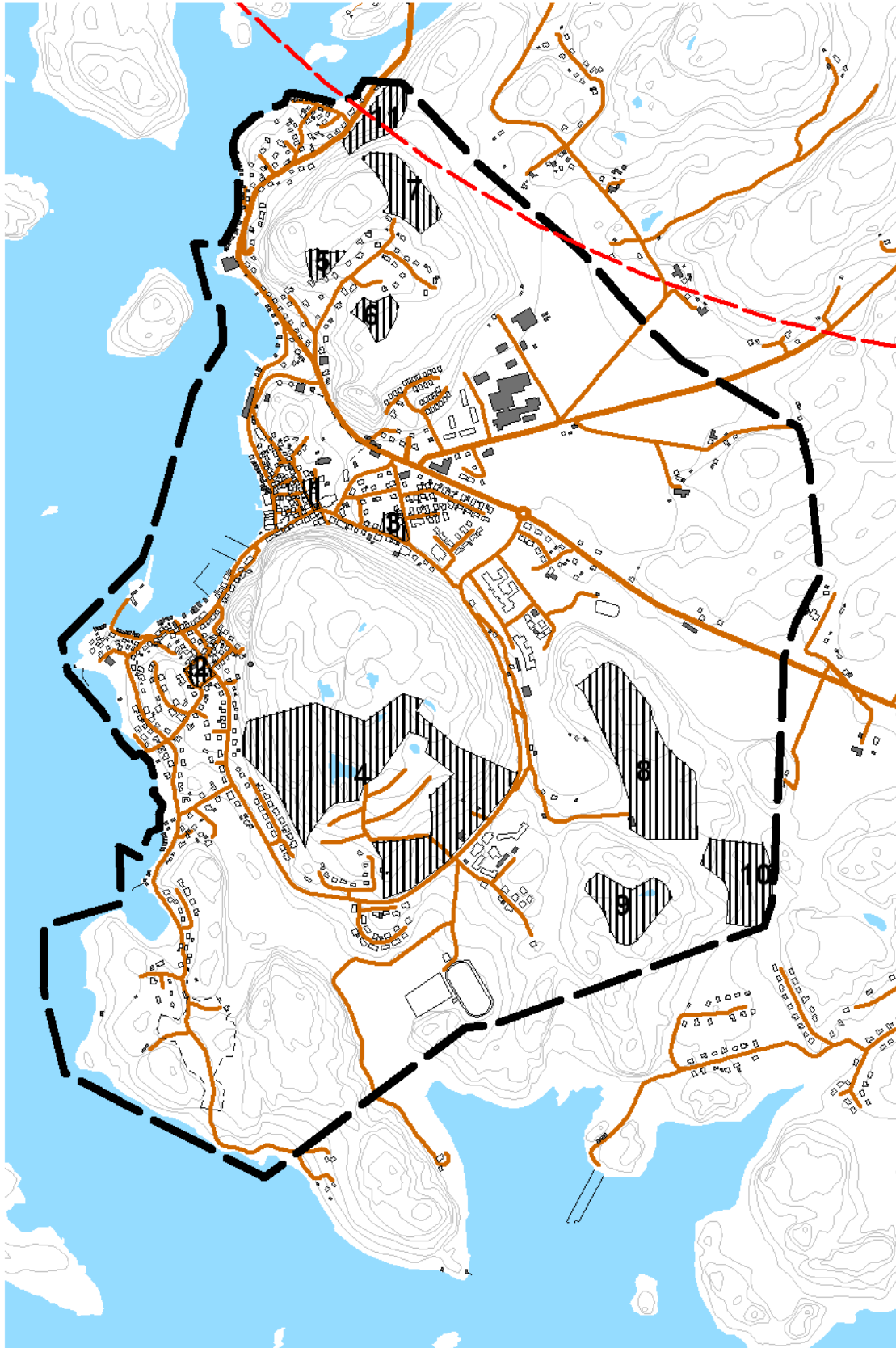


UTVECKLINGSOMRÅDEN BOSTÄDER



0 250 500meter

Skala 1:15 000



Samhällsområde

Utvecklingsområde för bostäder

Skyddszon för flyget

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN
FJÄLLBACKA
TANUMS KOMMUN
2004-10-06

Nummer	Område	Markägare	Areal	Bostadstyp	Trafik	Havsutsikt	Närhet till service
1	Kyrkskolan	Tanums bostäder AB	ca 1800 m ²	Flerbostadshus	Parkering på tomten el garage	Delvis	Centralt
2	Håkebackens skola	Tanums kommun	ca 2500 m ²	Flerbostadshus/ verksamheter	Parkering på tomten	Delvis	Ca 600 m, ej gc-väg
3	Fjällbacka 187:44 & 48 (Brisen)	Tanums kommun	ca 3400 m ²	Flerbostadshus/ verksamheter	Parkering på tomten	Nej	Centralt
4	Vetteberget	Tanums kommun	ca 20 ha	Småhus/ verksamheter	Bra	Ja, delvis	Ca 1 km, gc-väg
5	Källvikshöjden NV	Tanums kommun	ca 0,5 ha	Småhus	Trafiksäker korsning med väg 163	Ja	Ca 1 km, gc-väg längs väg 163
6	Källvikshöjden S	Tanums kommun	ca 0,8 ha	Småhus	Trafiksäker korsning med väg 163	Ja	Ca 1 km, gc-väg längs väg 163
7	Källvikshöjden NO	Tanums kommun	ca 1,8 ha	Småhus	Trafiksäker korsning med väg 163	Ja	Ca 1 km, gc-väg längs väg 163
8	Lunnemyr	Tanums kommun/ Privat	ca 6,4 ha	Småhus/ verksamheter	Utfart bör ske mot väg 163	Nej	Ca 600 m, bör ha gc-väg mot centrum
9	Söder om pälsdjursgården	Privat	ca 2,7 ha	Småhus	Utfart mot Kullenområdet	Nej	Ca 800 m, delvis gc-väg
10	Skogsområde vid Skeppstad	Privat	ca 2,1 ha	Småhus/fritidshus	Utfart mot Lunnemyr eller Skeppstad	Nej	Ca 1200 m, delvis gc-väg
11	Mörhult	Tanums kommun	ca 2,5 ha	Småhus/sjöbodar	Svåra utfarts-förhållanden	Ja	Ca 1,5 km, gc-väg längs väg 163

Nummer	Område	Antal tomter/ lägenheter	Geoteknik	Övrigt
1	Kyrkskolan	10-15 lägenheter	Berg i dagen	
2	Håkebackens skola	10-20 lägenheter	Berg i dagen	
3	Fjällbacka 187:44 & 48	5-10 lägenheter	Lera	
4	Vetteberget	ca 65 tomter	Berg i dagen	
5	Källvikshöjden NV	1-5 tomter	Berg i dagen	Telemast
6	Källvikshöjden S	5-8 tomter	Berg i dagen	Skyddsområde industri, reningsverk
7	Källvikshöjden NO	ca 15 tomter	Berg i dagen	Skyddszon flygplats
8	Lunnemyr	ca 40 tomter	Berg i dagen	
9	Söder om pälsdjursgården	ca 20 tomter	Berg i dagen	Fortsättning på Kullenområdet, nära elljusspår
10	Skogsområde vid Skeppstad	15-20 tomter	Berg i dagen	Skogsområde
11	Mörhult	15 tomter	Berg i dagen	Fornlämningar, solförhållanden

BOSTADSBEHOV OCH LOKALISERING

Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

- de boendes och övrigas hälsa
- jord-, berg- och vattenförhållandena
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice
- möjligheten att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar

Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. (2 kap 4§ PBL)

Attraktiva boendemiljöer med närhet till naturupplevelser liksom närhet till service är viktiga konkurrensfaktorer för kommunen.

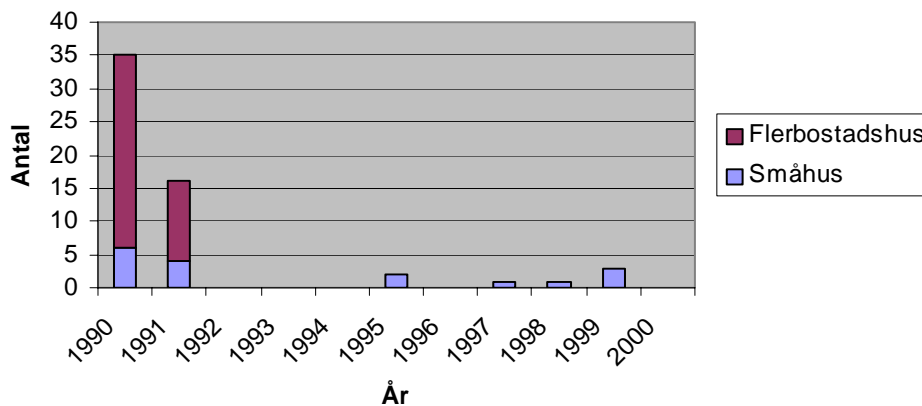
I Fjällbacka, liksom i andra mindre kustsamhällen, sker idag en omvandling av boendet. Fastigheterna i samhällskärnorna stiger i pris och säljs främst till sommarboende vilket leder till att de centrala delarna av orten står tomma och mörka en stor del av året. De åretruntboende tvingas ut i ytterområdena av samhället eller t o m att lämna kustorterna. Detta ger ett minskat underlag för servicen på orten.

Kommunens möjlighet att styra boendet är när kommunen själv är markägare och kan välja att sälja tomter endast till helårsboende. Man har också möjlighet att styra boendet genom alternativa upplåtelseformer.

För att kunna bibehålla eller öka befolkningen i Fjällbacka krävs att det finns attraktiva bostäder till en rimlig prisnivå i olika storlekar. Med de begränsade markresurser som finns centralt i attraktiva lägen är det viktigt att man eftersträvar en relativ hög exploateringsgrad.

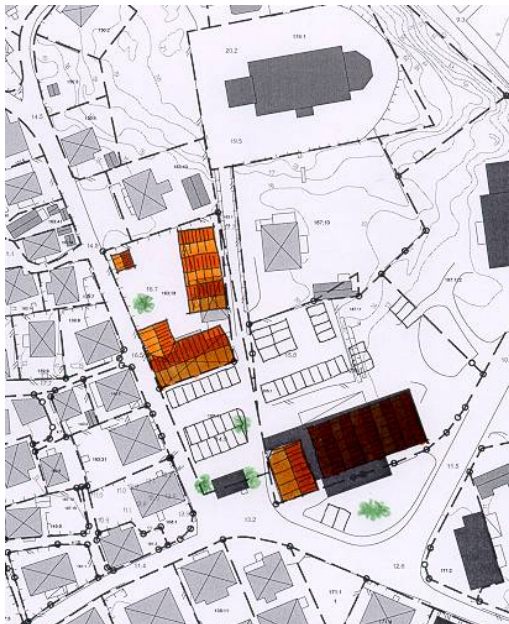
Under åren 1990 till 2000 har det i Fjällbacka församling byggts totalt 58 lägenheter, varav 17 i småhus och 41 i flerbostadshus.

Antal nybyggda lägenheter i Fjällbacka församling



År 2002 fanns en kommunal tomtkö med ca 55 personer i Fjällbacka. Tillgången och efterfrågan på lägenheter i Fjällbacka är idag i jämvikt. Kommunen har idag 5 byggklara lediga tomter framtagna vid Kullenområdet och här finns ytterligare 26 tomter som kommunen kan ta fram.

Med en liknande utbyggnadstakt eller med en viss ökning, som under de senaste 10 åren kommer fram till år 2015 kommer ca 70-80 bostäder byggas i Fjällbacka. Avloppsreningsverket i Fjällbacka har en god kapacitet för att klara dessa utbyggnader.



Kyrkskolan

Centralt beläget område på ca 1800 m². Lämpligt för flerbostadshus. Arbetet med en detaljplan pågår. Området ligger inom riksintresse för kulturminnesvård. Det centrala läget och den omgivande kulturhistoriskt intressanta miljön gör att stora krav bör ställas på utformning av såväl byggnaden som den öppna platsen framför som idag är en välbehövad parkering.

Håkebackens skola

Tomt på ca 2500 m² som ligger på höjden med utsikt över havet och skärgården. Lämpligt för bostäder samt ej störande verksamheter. Tomten ligger inom riksintresse för kulturminnesvård.

Fjällbacka 187:44, 187:48 – Brisen

Två centrala tomter i Fjällbacka som ligger längs stråket mellan de två centrumpunkterna i Fjällbacka. Tomterna är tillsammans ca 3500m². Det centrala läget gör tomterna attraktiva för både boende och verksamheter.

*Källvikshöjden*

Som en utveckling av befintligt bostadsområde kan man på Källvikshöjden få ett antal attraktiva tomter. Största delen av området består av berg i dagen med sparsam vegetation. Den befintliga bebyggelsen på Källvikshöjden är med avtal ansluten till det kommunala avloppsnetet. Här finns tre möjliga exploateringsområden, nordväst, nordöst och sydöst om befintlig bebyggelse. Områdenas utsträckning mot sydväst begränsas av närheten till reningsverket samt av topografin i området. Områdena i sydöst och nordväst tangerar riksintresseområdet för kulturmiljövård. Området i Nordöst ligger i utkanten av skyddszonen för flygfältet. Det nordvästra området ligger nära den befintliga telemasten. Innan ny bebyggelse kan tillkomma i området krävs en förbättrad trafikmatning till området. En möjlig trafiklösning redovisas

under kapitlet "Trafik". En utbyggnad på Källvikshöjden skulle kunna innebära ca 25 nya tomter.

*Mörhult*

Området ligger i norra delen av Fjällbacka på bägge sidor om väg 163. Största delen av området ligger söder om vägen upp mot Källvikshöjden. Inom området finns ett gammalt stenbrott. Det finns möjlighet att ta fram ett antal attraktiva tomter på sluttningen. Från tomterna får man fin utsikt över havet och skärgården. Norr om väg 163 ligger området inom riksintresse för friluftslivet. Hela området ligger i utkanten av

skyddszonen för flygfältet. Sydvästra delen av området ligger nära telemasten. Det finns flera fornlämningar inom området. I planen ligger ett vägreservat för omdragning av väg 163 i utkanten av det tänkta exploateringsområdet i Mörhult. Med en ny dragning av väg 163 blir det möjligt att lösa utfart mot det hållet, det blir däremot svårare att lösa utfarten mot nuvarande väg 163. En utfart mot väg 163 kräver stora förändringar från dagsläget. Söder om väg 163 skulle ca 15 tomter kunna tas fram.



Vetteberget

För Vettebergets södra del har en detaljplan tagits fram vars syfte är att kunna ta fram 35 kommunala tomter i ett attraktivt läge, för dessa tomter pågår nu bygglovgivning. Detta var den första av tre etapper av utbyggnaden på Vetteberget. En ytterligare utveckling med bostäder och verksamheter är möjlig i anslutning till detta område. I en fortsatt detaljplanering får avgöras i vilken utsträckning etappen närmast Föreningsgatan skall användas för boende eller verksamheter.

Lunnemyr

Området, på ca 6,5 ha, ligger i sydöstra kanten av samhället. Det är en höjdrygg med brant lutning mot Lunnemyren. Området är lämpligt för en kombination av bostäder och verksamheter. Utfart från området bör ske mot väg 163 och endast gång- och cykelförbindelse mot skolan och Fjällbacka service.

Två områden vid pälsdjursgården

I södra delen av samhället ligger två områden som är lämpliga att bebygga med småhus. Områdena är på 2,1 resp 2,7 ha. Utbyggnad av dessa områden innebär att tätortsnära naturmark tas i anspråk och nya vägar måste anläggas. Dessa ingrepp gör att man bör prioritera de andra tänkbara utbyggnadsområdena först.

Inom Fjällbacka samhällsområde finns ett antal detaljplaner för fritidsbebyggelse med relativt små byggrätter. Då dessa områden ligger i anslutning till samhället och de är anslutna till kommunalt vatten och avlopp är det rimligt att dessa områden ges en större byggrätt så att de kan utvecklas till områden för året runt boende. Dessa områden är stugområdena vid Sälvik, söder om Vetteberget (Granvägen) och på Källvikshöjden.

Överväganden

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

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

Vid exploatering i de norra delarna av Fjällbacka bör uppmärksammas att området ligger i utkanten av skyddszonen för flygfältet i Lilla Anrås.

Bostadsutveckling ska ej tillåtas på stora kajen i Fjällbacka.