TANUMS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Plansamrådshandling
2012-05-14
diarienr: 2011.2770-314 MBN

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

TORGET SÖDRA HAMNGATAN

del av FJÄLLBACKA 163:1 m fl

Innehåll

INLEDNING 4
BAKGRUND 4

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 4

PLANPROCESSEN 4

PLANDATA 5
Markägoförhållanden

AVVÄGNING MELLAN ENSKILDA OCH ALLMÄNNA INTRESSEN 7
Allmänna intressen 7
Enskilda intressen 8

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN 9
Särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap MB
Riksintresse för kulturmiljövård, 3 kap 6§ MB
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 11
Översiktliga planer
Fördjupad översiktsplan för Fjällbacka
Planprogram för Fjällbacka hamnområde

KOMMUNALA PROGRAM M M 11
Gästhamnsprojektet Design med omtanke - verksamhetsprogram för utveckling av gästhamnen
Kulturhistorisk bebyggelseinventering för Fjällbacka

BYGGNADSPLANER OCH DETALJPLANER 13

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB 14
Sammanfattning

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 16
NATUR 16
Markområde

GEOTEKNIK 16
Allmänt
Genomförda undersökningar
Jordlagerföljd
Grundvatten
Stabilitet
Stabilitetsberäkningar
Bergteknik
Bebyggelse
Hamnområde
Omgivningar och service
Arkeologi
Kulturmiljö

GATOR OCH TRAFIK 29
Gator, gång- och cykelvägar
Parkering, varumottag, utfarter
Kollektivtrafik
Tillgänglighet

LEK OCH REKREATIONSOMRÅDEN 31

TEKNISK FÖRSÖRJNING 32

HÄLSA OCH SÄKERHET 33
Skredrisk
Risk för stenras och blocknedfall
Havsnivåhöjning och översvämningsrisk
Brandsäkerhet

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 34
ORGANISATORISKA FRÅGOR 34
Planprocessen
Preliminär tidplan för planarbetet
Genomförandetid
Huvudmannaskap
Ansvarsfördelning

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 35
Markägande
Allmän plats
Kvartersmark
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet
Servitut/Ledningsrätt

EKONOMISKA FRÅGOR 38
Mark
Exploateringskostnader
Va- anläggningsavgift
El och tele
Geoteknik
Bergras/Blocknedfall
Bygglovsavgift
Iordningsställande av allmänplats

ÖVRIGA FRÅGOR 39
Vattenverksamhet

MEDVERKANDE I PLANARBETET 39

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
  (Tyréns)

INLEDNING

BAKGRUND

Det finns stora geotekniska problem i anknytning till området kring Södra Hamngatan i Fjällbacka. Redan i den översiktliga skredriskkartering som är gjord för kommunen 1994 konstateras att viss skredrisk föreligger från Sälvik i söder till Källvik i norr och att en fortsatt utredning bör utföras för beslut om eventuella åtgärder för att förbättra stabiliteten.

De geotekniska utredningar som sedan har gjorts för planområdet visar att de risker som är förknippade med de geotekniska förutsättningarna i området är av en sådan art att åtgärder i området bör vidtas snarast. Utredningarna omfattar ett område från Brandparken i söder till hamncaféet i norr. Problemen är störst mellan strandvillorna och caféet/grillen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra de nödvändiga geotekniska förstärkningsåtgärderna i området. De geotekniska åtgärderna innebär att stora belopp kommer att investeras i området. I detaljplanearbetet utreds om åtgärderna kan göras så att de medger ett mervärde i området, t.ex. eventuell justering av bryggslägen, möjlighet till utbyggnad av ett ”Fjällbacka-bryggdäck”, anpassning av brygghöjder dels till vägen och dels till havsnivåer så att tillgängligheten i området blir bra både nu och i framtiden etc.

De planerade förändringarna kommer främst att beröra allmän platsmark. Möjligheterna att skapa nya byggrätter inom planområdet är begränsade.

En del av Södra Hamngatan kommer att schaktas bort då detaljplanen genomförs. Detta kommer att medföra stora förändringar avseende trafiksituationen i hela Fjällbacka.

PLANPROCESSEN

Detaljplanearbetet bedrivs enligt nya PBL. Planskissen för Fjällbacka hamnområde omfattar planområdet och därmed är det inte nödvändigt att upprätta ett särskilt planprogram för denna detaljplan. I planskissen redovisas de förutsättningar som ligger till grund för detaljplanearbetet.

De geotekniska förutsättningarna är av en sådan art att en snabb planprocess är nödvändig.

För att möjliggöra för fastighetsägarna inom planområdet att komma med synpunkter och ställa frågor i så stor utsträckning som möjligt har ett informationsbrev skickats ut innan plansamrådet med kontaktuppgifter till ansvariga handläggare på kommunen. Under remisstiden kommer ett samrådsmöte att hållas till vilket alla sakägare får en inbjudan.

Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget både under samrådsmötet och i skriftlig form. Inkomna synpunkter kommer att sammanfattas och bemötas i en samrådsredogörelse.

Efter remisstiden skall en granskningshandling upprättas och ställas ut. Efter granskningsskedet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i ett granskningsutlåtande. Eventuellt kan mindre justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som då kommit in. Därefter kan detaljplanen godkännas av Kommunstyrelsen och sedan antas av Kommunfullmäktige.

Arbete med en marinarkeologisk utredning, en trafikutredning samt en bergteknisk besiktning pågår och resultatet av dessa kommer att redovisas i granskningshandlingen.

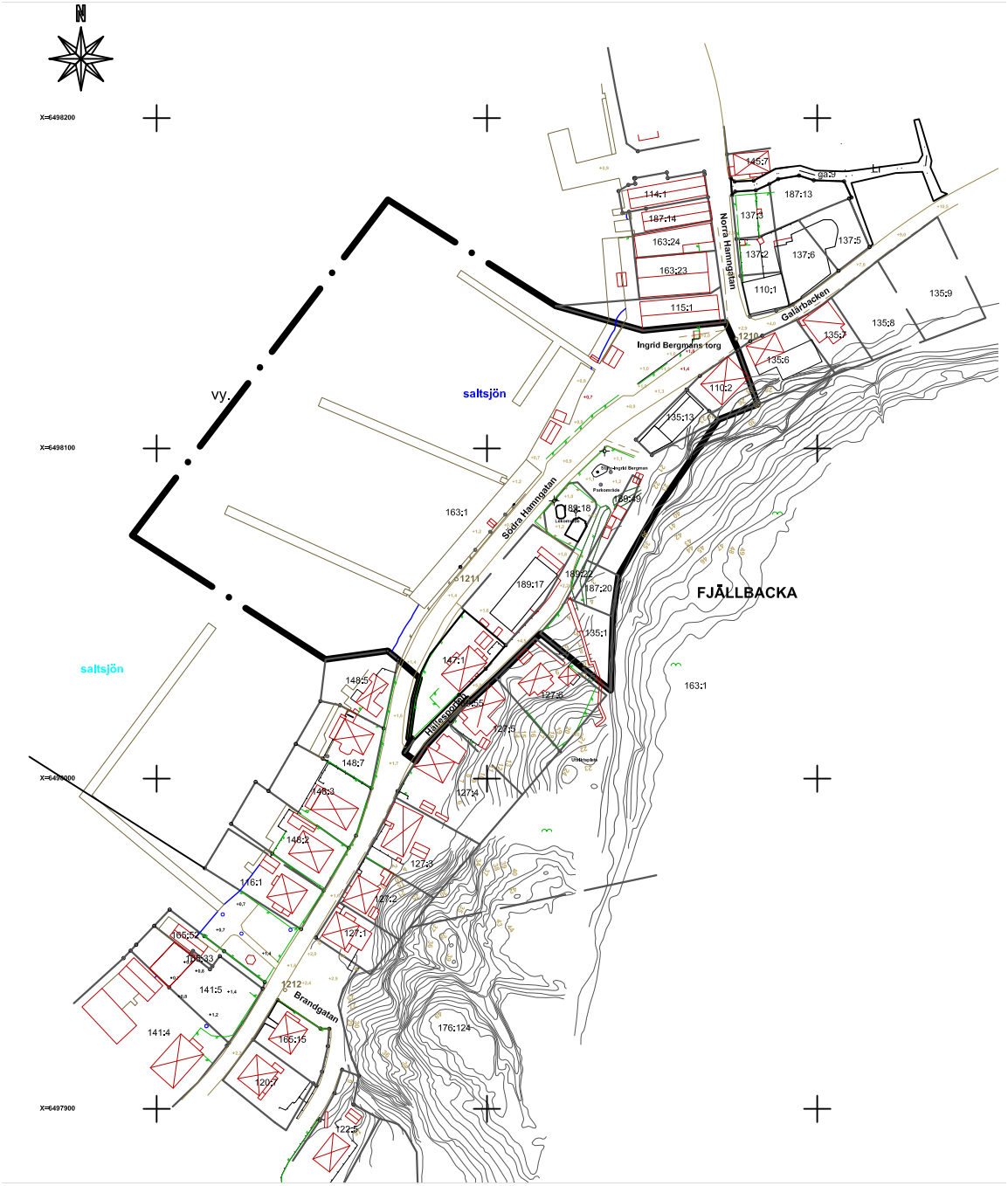
PLANDATA

Planområdet omfattar den s k Mjölkekajen/Centrumkajen, Ingrid Bergmans torg och Järnboden. Gränsen för planområdet i norr går i anslutning till Café Bryggan med dess uteservering. Galärbacken och Norra Hamngatan avgränsar området i nordöst (geoteknisk utredning för dessa gator pågår parallellt med planarbetet för Södra Hamngatan), i öster

Flygbild som visar planområdets läge i Fjällbacka samhälle.

och sydöst avgränsas planområdet av Vettebergets branta väggar. Planområdet omfattar sträckningen av Södra Hamngatan söderut ner till den norra fastighetsgränsen för Fjällbacka 148:5. Hela Hällesportens sträckning söderut fram till den möter Södra Hamngatan ingår i planområdet. Avgränsningen av planområdet är gjord utifrån de geotekniska åtgärder som skall genomföras i området och de förändringar som det kommer att ge på hamnområdet och dess närmaste omgivningar.

Planområdet omfattar ca 1,5 ha, varav knappt 1 ha utgörs av vattenområde.



Planområdet omfattar i huvudsak Ingrid Bergmans torg, Södra Hamngatan och vattenområdet utanför. Inom området finns tre privata fastigheter.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet utgörs av den kommunala fastigheten Fjällbacka 163:1, som även omfattar vattenområdet. För övrigt omfattas planområdet av de kommunala fastigheterna Fjällbacka 135:1, 187:20, 189:18 och 189:22. Samtliga dessa fastigheter utgör allmän platsmark.

Fjällbacka 189:17, den s k ”Järnboden”, som inrymmer butiken med samma namn, gästhamnsservice och en pizzeria är även den en kommunalt ägd fastighet.

I den nordöstra delen av planområdet - längs med bergskanten ligger två privata fastigheter. I den ena av dessa finns en mindre restaurangverksamhet och den andra är ett bostadshus. Ytterligare en privat fastighet finns inom planområdet - Fjällbacka 147:1, som även den är en bostadsfastighet.

AVVÄGNING MELLAN ENSKILDA OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt PBL 2 kap skall 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 skall tillämpas.

Föreslagen planläggning är ett resultat av en avvägning mellan starka allmänna intressen avseende hälsa och säkerhet kontra övriga allmänna och enskilda intressen. Planläggningen bedöms inte medföra någon betydande olägenhet och inte påtagligt skada områdets natur- och kulturmiljövärden eller dess bebyggelsestruktur.

Allmänna intressen

Den främsta anledningen till planläggningen är hänsynstagande till människors hälsa och säkerhet (PBL 2 kap 5 §). Under rubriken ”Hälsa och säkerhet” på sidan 23 beskrivs de riskfaktorer som berör planområdet. Genom planläggningen åtgärdas dessa riskfaktorer.

Utöver detta resulterar planläggningen i inskränkningar av allmänna intressen inom planområdet. En del av dessa förändringar får också konsekvenser för övriga delar av samhället.

Bland annat sker inskränkningar avseende möjligheterna till fordonstrafik genom området. Utryckningsfordon och behörig trafik kommer fortfarande att kunna passera genom området, men i huvudsak kommer området att vara bilfritt. De konsekvenser som en inskränkning av genomfartstrafiken medför behandlas i en pågående trafikutredning för hela Fjällbacka. Det mervärde som en bilfri miljö ger kan ge en viss kompensation för de begränsningar som uppstår.

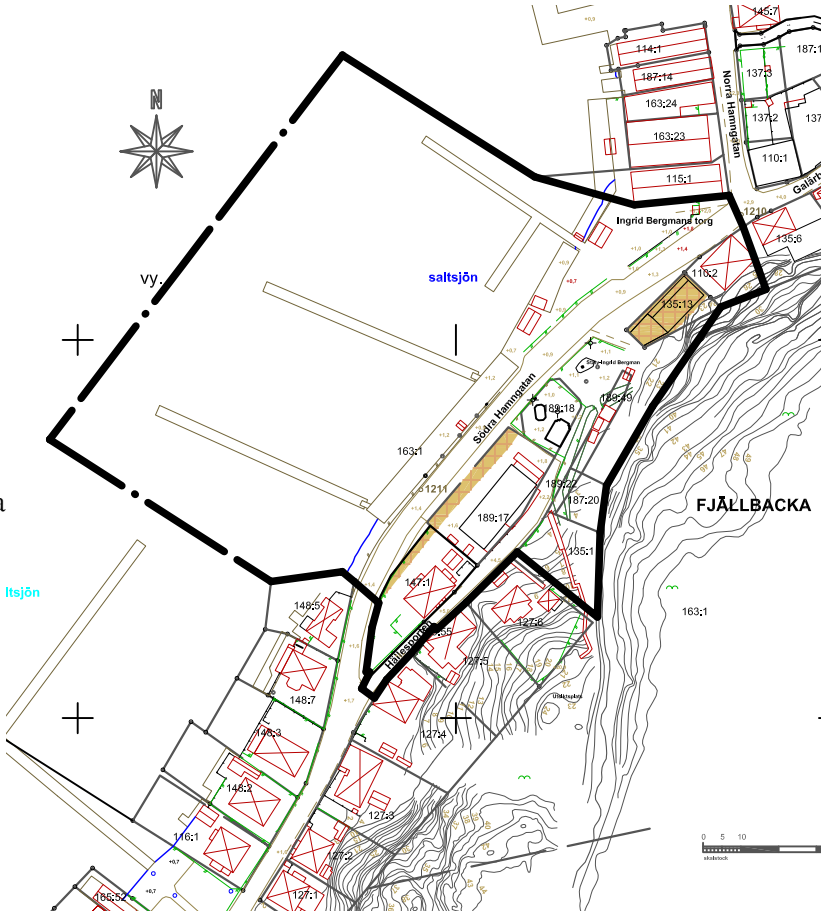
De inskränkningar som planförslaget innebär för befintliga rekreationsytor inom området (kajområde, natur, torg, parkområde samt lekplats) skall kompenseras genom en omdisponering av dessa. Bedömningen är att planförslaget sammantaget medför ett mervärde avseende rekreationsytor.

Planläggningen kommer att möjliggöra en utveckling av det kommunala hamnområdet

inom detaljplanens vattenområde, där det i huvudsak finns gästhamnsplatser. Genom det pågående planarbetet för Norra hamnområdet finns det möjligheter att ta ett helhetsgrepp på Fjällbacka hamnområde, vilket har efterfrågats från det kommunala hamnbolaget, Tanums Hamnar AB.

Enskilda intressen

En ny vändplan föreslås inom planområdet, i ett läge där det idag ligger en enskild fastighet; Fjällbacka 135:13. Fastigheten ligger inom ett område där skredrisken är som störst inom planområdet och det dessutom är risk för blocknedfall från Vetteberget, vilket medför att möjligheten att utveckla fastigheten i nuvarande läge är mycket begränsad.



De skaffrerade ytorna inom på kartan visar enskild mark, som då detaljplanen genomförs kommer att övergå till allmän plats. Den del av Fjällbacka 189:17 och 147:1 som berörs omfattas av det område som skall schaktas bort då de geotekniska åtgärderna genomförs.

Det område som skall schaktas bort i samband med att de geotekniska åtgärderna genomförs medför att delar av fastigheterna Fjällbacka 189:17 och 147:1 kommer att överföras till allmän plats. Diskussioner pågår med fastighetsägaren om möjligheter till kompensation för intrånget.

Inom vattenområdet finns enskilda intressen i form av tilläggsplatser för olika typer av båttrafik. De företag som är dagliga användare av hamnområdet kan främst delas upp i två grupper: passagerartrafik från land till öarna t/r samt upplevelsebaserad trafik inriktad på exempelvis dykning eller fiske. Det gemensamma planprogrammet för Fjällbacka hamnområde innehåller riktlinjer för hur hamnen skall utvecklas. Den föreslagna planändringen möjliggör en omdisponering av hamnområdet, vilket kan innebära förbättringar för all båttrafik i området. Parallellt med detta planarbete pågår även ett planarbete för Norra hamnen, vilket kan medföra bättre lösningar för hamnverksamheten som helhet.

De enskilda intressena inom planområdet påverkas av inskränkningar i fordonstrafiken,

vilket till viss del skapar begränsningar i användningen av fastigheterna inom området. Exempelvis kommer varutransporter inom området endast att vara möjliga fram till den planerade vändplatsen, för övrigt kan transporter till fastigheter inom området endast ske med personbil.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Särskilda hushållningsbestämmelser 4 kap MB

Hela planområdet 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.

Riksintresse för kulturmiljövård, 3 kap 6§ MB

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets värdetext för Fjällbacka lyder: Fiskeläge med bebyggelseklunga främst från 1800-talet, i skyddat läge, som omges av glesare bostads- och strandbebyggelse, präglad av en för norra Bohuslän karaktäristisk utveckling där kustfisket under 1800-talet kom att kombineras med fraktfart, fiskberedning och badortsverksamhet. Riksintresset sammanfaller i stort sett med det område som finns med i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Rekommendationerna i detta program skall följas.

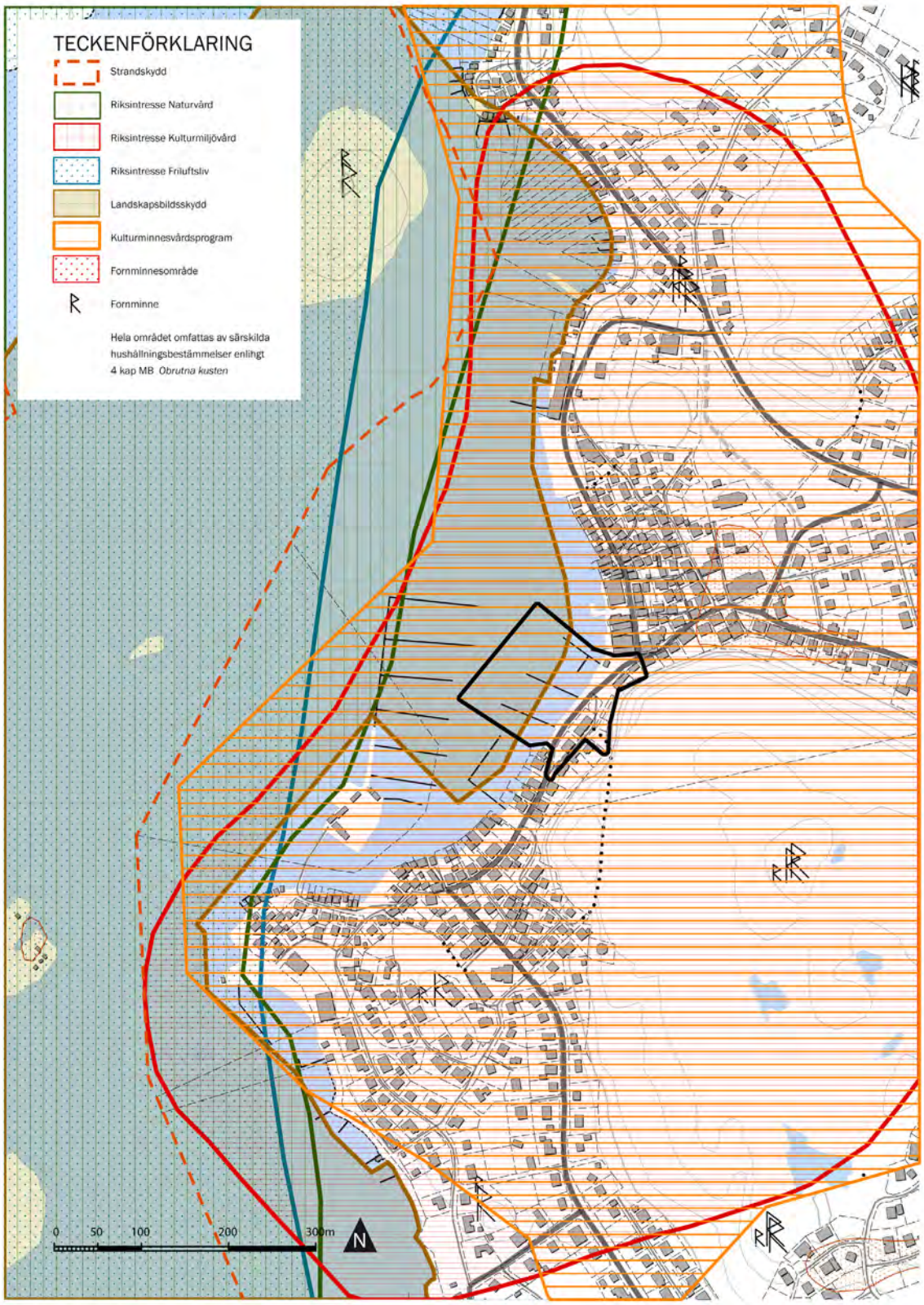
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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

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

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

Enligt föreskrifter om miljökvalitetsnormer som trädde i kraft i december 2009 har den nuvarande ekologiska status klassificerats som måttlig och den kemiska statusen som god. För samtliga kustvattenförekomster i Västerhavsdistriktet, så även Fjällbacka inre skärgård,



Karta som visar vilka riksintressen som berör planområdet.

gäller att miljökvalitetsnormen för ekologisk och kemisk status sätts till god status med tidsfrist till år 2015 i de fall normen inte redan är uppfylld.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I ÖP 2002 anges att fördjupade översiktsplaner skall upprättas för tätorerna i kommunen. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Fjällbacka påbörjades under 2001 och planen antogs 2004. I ÖP anges att fördjupade översiktsplaner ska upprättas med utgångspunkt från denna. Till dess att fördjupad översiktsplan antagits, ska frågor av betydelse avseende mark- och vattenanvändning hanteras inom ramen för pågående planarbete eller med utgångspunkt från ÖP.

För kulturhistoriskt värdefulla miljöer skall rekommendationerna i kommunens kulturminnesvårdsprogram (se bilaga 1) från år 1984 i tillämpliga delar beaktas.

Fördjupad översiktsplan för Fjällbacka

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Fjällbacka antogs av kommunfullmäktige 2004-10-25, § 74. FÖP Fjällbacka anger kommunens syn på hur mark och vatten bör användas och vilka intressen som särskilt bör beaktas vid planläggning eller prövning av lov enligt PBL.

I FÖP Fjällbacka ges områdesvisa rekommendationer för det område som berörs av detaljplanen enligt nedan.

Brandparken, Fiskekajen, Badholmen, Varvet

R20 - Befintlig småbåtshamn. Möjligt att utvidga med ytterligare några bryggor.
R12 - Centrumområde vid hamnen som idag innehåller både handel, verksamheter och bostäder. Områdets karaktär med magasinen vid vattnet och den äldre bebyggelsen vid berget bör bevaras. Allmänhetens tillgänglighet inom området och speciellt vid vattnet skall prioriteras.

Planprogram för Fjällbacka hamnområde

Planprogrammet utgör ett översiktligt (ej bindande) planeringsunderlag, ett visionsdokument, som skall läsas tillsammans med gällande fördjupad översiktsplan från 2004 (FÖP Fjällbacka), kommunens sjöbodspolicy, kommande verksamhetsprogram för gästhamnen samt övriga styrande dokument.

KOMMUNALA PROGRAM M M

Gästhamnsprojektet Design med omtanke - verksamhetsprogram för utveckling av gästhamnen

Projektet ”Design med omtanke”, som bl a drivs av Västsvenska turistrådet har valt ut

Fjällbacka gästhamn som pilothamn på initiativ av Tanums hamnar AB (TH AB). Projektet syftar till att genom en väl genomförd och lokalt förankrad process ange en lämplig och hållbar utveckling för gästhamnen som helhet där olika gruppers behov kan tillgodoses. Utvecklingsidéerna skall slutligen förankras i ett verksamhetsprogram för gästhamnen i Fjällbacka. Materialet finns än så länge bara i form av en förhandskopia.

En lokal arbetsgrupp har bildats av TH AB och bl.a. har intervjuer med ett 40-50 tal referenspersoner för olika typer av verksamheter/användare i hamnområdet genomförts.

Gästhamnen i Fjällbacka är en mycket viktig motor för Fjällbackas näringsliv. Hur gästhamnen ges möjlighet att utvecklas är även av central betydelse för dispositionen av övriga funktioner i hamnområdet. En god samordning borgar för ett successivt genomförande av de åtgärder som föreslås i planskissen, då TH AB och gästhamnen är viktiga aktörer i hamnområdet.

I det material som finns framtaget framkommer att gästhamnen inrymmer för få gästplatser, att serviceutrymmena är för små, att sugtömningsteknik för båtarnas septiktankar saknas samt att det finns behov av en bättre placering av en sjömack.

Verksamhetsprogrammet innehåller dels en sammanställning av önskade aktiviteter, möjliga miljöförbättringar, konkreta förslag till förbättringsåtgärder samt synpunkter på säkerhet och hålbarhet. En del av detta material är möjligt och önskvärt att reglera i detaljplanen, vilket beskrivs närmare under rubriken ”Hamnområde” på sidan 19.

Kommunalt kulturminnesvårdsprogram

Planområdet omfattas av det kommunala kulturminnesvårdsprogrammet (1984). I kulturminnesvårdsprogrammets beskrivning av Fjällbacka anges att hamnen är en central punkt. Fjällbacka har flera yrkesverksamma fiskare.

Samhället Fjällbacka utgörs till stor del av strandnära landområden, flera intilliggande små fiskelägen är numera mer eller mindre inkorporerade i tätorten. Stora delar av Fjällbacka, utgörs fortfarande av äldre bostadshus utmed slingrande, smala gator och stigar, bodar och magasin utmed bryggor. De gamla samhällsdelarna är välbevarade.
I Kulturminnesvårdsprogrammet rekommenderas att ett miljöprogram för Fjällbacka med Mörhult, Källvik samt Sälvik upprättas. Syftet med ett miljöprogram är att ange riktlinjer för åtgärder vid om- och tillbyggnad, vid nybyggnad samt för den yttre miljön. Tanums kommun har för avsikt att upprätta bevarandeplaner i form av områdesbestämmelser för de äldre delarna av centrala Fjällbacka. Bevarandeplanerna och det tidigare omnämnda miljöprogrammet fyller ett liknande syfte. Den kulturhistoriska bebyggelseinventering för Fjällbacka är en av förutsättningarna för upprättande av bevarandeplaner.

I Kulturminnesvårdsprogrammet anges att man i väntan på att ett miljöprogram, eller i det här fallet bevarandeplaner upprättas, bör den äldre bebyggelsen underhållas så att dess karaktär bevaras. Detsamma gäller bodar, bryggor, trädgårdstäppor och gatunätet. Det äldre gatunätet bör behållas intakt.

I de områden där utrymme för nybebyggelse finns, bör gälla att nya hus inplaceras i

samhället på ett sätt som stämmer med den befintliga bebyggelsen samt att husen exteriört anpassas till de omgivande byggnaderna.

Kulturhistorisk bebyggelseinventering för Fjällbacka

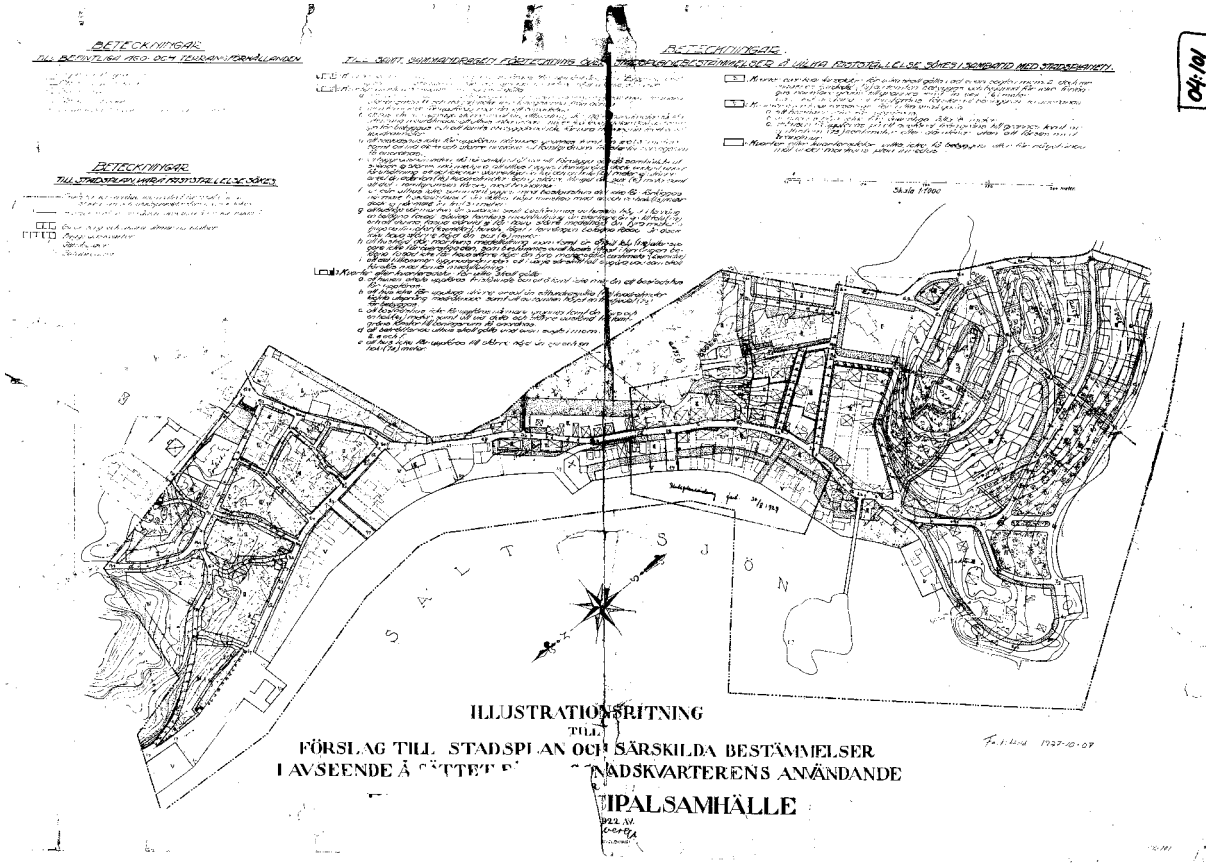
En kulturhistorisk bebyggelseinventering för Fjällbacka genomfördes av Bohusläns museum 1991. Det pågår en uppdatering av bebyggelseinventeringen som beräknas vara färdig under hösten.

I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen ges en beskrivning till var och en av byggnaderna inom planområdet och värdefulla byggnader har fått en kulturhistorisk bedömning i form av en klassning I-III. Se vidare under rubriken ”Kulturmiljö” på sidan 21.

BYGGNADSPLANER OCH DETALJPLANER

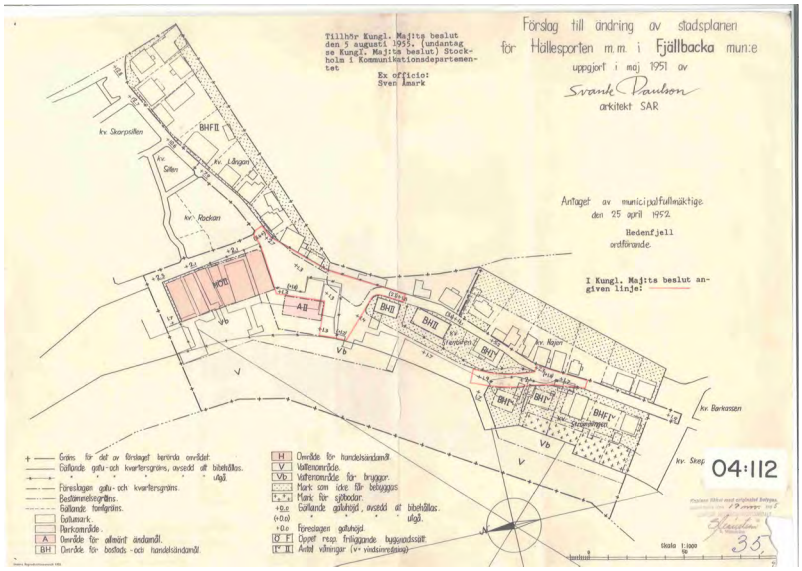
- Stadsplan för Fjällbacka Municipalsamhälle 04:101; fastställd 1927-10-07

Redan år 1922 upprättade Albert Lilienberg, som då var förste stadsingenjör i Göteborg, ett förslag till stadsplan för dåvarande Fjällbacka municipalsamhälle.
Planen fastställdes år 1927, som den första detaljplanen inom nuvarande Tanums kommun. Flera ändringar har gjorts för delområden under åren 1929-76, men den ursprungliga planen gäller fortfarande för stora delar av den gamla samhällskärnan.



• 04:103 Ändring av del av 04:101; fastställd 1931-07-30. Ändringen av stadsplanen från 1931, avseende läge för gångväg och avloppsledning i Hällesporten. Stadsplanens syfte var huvudsakligen att bekräfta befintligt läge pågående användning.

• 04:112 Ändring av del av 104:101 Hällesporten; fastställd 1955-08-05. Förslaget till ändring tillkom för att möjliggöra en förflyttning av huvudgatan söderut genom samhället från det för ras utsatta läget intill Vetteberget till ett läge utmed stranden. För att få omläggningen snabbt genomförd ansåg myndigheterna inte ens att man hade möjlighet att avvakta upprättandet av en ny grundkarta.



Angränsande planer:

• 04:102 Ändring av 04:101; fastställd 1929-08-30. Förslaget omfattar det område som 1928 härjades av brand. Syftet med planändringen var i huvudsak att förbättra brandsäkerhet och hygieniska förhållanden i samhället. En 20 meter bred brandgata avsedd för gator eller plantering anlades. Brandparken och Brandgatan söder om planområdet är från denna tid.

• 04:117 Detaljplan för området vid Pålsgatan Galärbacken; Laga kraft 1995-01-10. Detaljplanens syfte är att bekräfta befintliga förhållanden inom planområdet, då gällande stadsplan var otidsenlig. Syftet var också att med nya planbestämmelser skapa ett skydd för de kulturhistoriska värdena. Planbestämmelserna har utformats utifrån en bebyggelseinventering för Fjällbacka utförd av Bohusläns museum 1990. Detaljplanen medger fortsatt hotellverksamhet, handel och boende. Samtliga byggnader inom planområdet omfattas av planbestämmelsen q, vilket innebär en utökad bygglovsprövning mot bakgrund av varsamhetsbestämmelse i PBL. Bohusläns museum är remissinstans vid all bygglovsprövning.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2012-02-27. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

Detaljplanens påverkan av olika omfattning inom följande områden kan sammanfattas enligt följande:

- De föreslagna geotekniska åtgärderna inom området innebär att en del av Södra Hamngatan kommer att schaktas bort och ersättas av ett bryggdäck och en mindre tryckbank ute i vattnet. Tryckbanken som skall anläggas inom vattenområdet berör område som idag är ianspråkstaget som hamn för fritidsbåtar. En anmälan om vattenverksamhet skall göras till länsstyrelsen. Förändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

- Planområdet i sin helhet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §. Detaljplanens syfte är i första hand att möjliggöra geotekniska åtgärder inom planområdet. De föreslagna åtgärderna bidrar till att förbättra förutsättningarna för ett bevarande av den befintliga bebyggelsen. Bryggdäcket och de nya byggnaderna på detta skall utformas så att de stämmer väl in i kulturmiljön. Planbestämmelser för ny bebyggelse inom området skall utformas mot bakgrund av riksintresset och med utgångspunkt från rekommendationerna i kulturminnesvårdsprogrammet. Planförslaget bedöms inte utgöra någon påtaglig risk för skada på riksintresset för kulturmiljövården.

- Området ligger inom riskzonen för översvämning. I detaljplan behöver lämpliga åtgärder studeras för att anpassa nya byggnader till framtida höjda vattennivåer.

- Nya byggnader ska uppföras radonsäkert, om inte andra förhållanden kan påvisas. Om risk för radonstrålning finns för tillkommande byggnader bör utredas vid bygglovsansökan.

Detaljplanen för del av Fjällbacka 163:1 m fl anses inte medverka till att platsens karaktär eller projektets omfattning och påverkan medför en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningens ställningstagande är att en miljöbedömning inte behöver genomföras. Behovsbedömningen skall samrådas med Länsstyrelsen innan beslut om detaljplanens miljöpåverkan tas i MBN.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Markområde

Förutsättningar: Planområdet omfattas till stor del av hårdgjorda ytor - gatu-, torg och hamnområde med bryggdäck. Större delen av markområdet ligger på en höjdnivå på mellan +0,7 och +1,4 m ö h (RH 70). Planområdets topografiska avgränsning är tydlig på landsidan. I den östra kanten av planområdet sluttar marken upp mot Vettebergets fot. Det branta Vetteberget, hänger ut över bebyggelsen närmast berget. Den s k Galärbacken sluttar brant ner mot det nordöstra hörnet av planområdet.

Centralt i planområdet finns ett mindre parkområde där statyetten av Ingrid Bergman står. I anslutning till parkområdet går stigen till Kungsklyftan upp. Övriga grönytor inom planområdet består av trädgårdar.

Förändringar: Planförslaget innebär att en del av gatumarken inom området omvandlas till bryggdäck. Nya vändplatser skall anordnas i den södra och den norra delen av planområdet, vilket kräver en viss omdisponering av de allmänna ytorna inom planområdet. Hällesportens gamla sträckning tas upp igen för att utgöra genomfart för utryckningstrafik och en remsa av grönytan närmast Vetteberget ianspråktas därmed.

Det lilla parkområdet kommer till viss del att ianspråktas vid ett plangenomförande, planförslaget medför en omdisponering av allmänna platser och kvartersmark inom området. Avsikten är att en bättre helhetslösning skall åstadkommas för de allmänna ytorna då planförslaget genomförs. Se vidare under rubriken ”Lek- och rekreationsområden” på sidan 24.

GEOTEKNIK

Tyréns AB har på uppdrag av Tanums kommun utfört en stabilitetsutredning för planområdet. Uppdraget syftar till att undersöka stabilitetsförhållandena för ett område med bostadshus och sjöbodar utmed Södra Hamngatan i Fjällbacka. Södra Hamngatan löper parallellt utmed havets strandlinje längs hela sträckningen.

Allmänt

Undersökningsområdet är avgränsat i öster av Vetteberget och i väster av havet, vilka också är naturliga geologiska avgränsningar. I norr och söder föreligger inga sådana avgränsningar av undersökningsområdet utan motsvarande stabilitetsförhållanden som finns inom det undersökta området råder sannolikt där.

Längs strandlinjen finns en småbåtshamn och sjöbodar. Strax bakom sjöbodarna går Södra Hamngatan och på andra sidan vägen ligger bostadshus alldeles intill berget. En kortare del av Södra Hamngatans sträckning går i strandlinjen. Markens nivå sluttar svagt ned mot havet. Området sträcker sig i norr till det område där Södra Hamngatan möter Norra Hamngatan och Galärbacken och i söder till Brandparken.

Genomförda undersökningar

I en översiktlig skredriskkartering utförd av Bohusgeo AB 1994 på uppdrag av Statens räddningsverk (nuvarande Myndigheten för säkerhet och beredskap, MSB), har bedömningen gjorts att en viss skredrisk förekommer inom det aktuella området.

I en tidigare utredning ”PM Geoteknik. Fjällbacka, Södra Hamngatan” gjord av Ramböll 2007 för fastigheten Fjällbacka 189:17 (Järnboden), har bedömts att säkerheten mot stabilitetsbrott inte är tillfredställande inom det undersökta området.

Nya undersökningar har utförts av Tyréns AB både på land och i vattnet.

Jordlagerföljd

Jordlagerföljden är en redovisning av vilka skikt och deras tjocklek som marken inom området består av. På land utgörs jordlagerföljden i huvudsak av fyllnadsmassor i form av grovkornig jord (friktionsjord), skalsand och lera över ett lager av friktionsjord ovanpå berg.

Uppfyllnaden består av sprängsten, grus och sand och varierar mellan 0,5-2 m i tjocklek närmast berget i öster till som mest omkring 3 m under eller strax väster om Södra Hamngatan. Fyllningens slänt sträcker sig en bit ut i småbåtshamnens hamnbassäng. Under fyllningen finns ett 4 m tjockt lager med skalsand med inslag av lera och silt. Skalsandens tjocklek ökar västerut från bergssidan i öster och avtar därefter ut mot havet. Bergets kraftiga lutning åt väster, ut mot havet, medför att lerdjupen varierar mycket inom området. Närmast berget varierar lerdjupet mellan 0-15 m. Under Södra hamngatan uppgår lerdjupen till mellan 10-15 m varefter lerdjupen ökar ytterligare västerut. Leran i området är genomgående siltig och innehåller skalrester. En siltig lera är erosionskänslig och flytbenägen. Ute i havet har leran även inslag av gyttja.

Läge för berg i dagen har mätts in i tre punkter där det har varit åtkomligt.

I havet utgörs jordlagerföljden av gyttja, lera och underliggande friktionsjord. Gyttjan är mellan 1,5-7 m tjock medan lerans tjocklek är mer än 15 m inom området. Leran är siltig och innehåller skalrester. Lerlagrens tjocklek ökar från strandlinjen och västerut. Den naturliga vattenkvoten i leran varierar mellan 35-99%. Lerans sensitivitet varierar mellan hög- och lågsensitiv.

Grundvatten

Uppmätta värden visar en fri grundvattenyta belägen i havets medelvattennivå, som ligger på -0,13 (RH 70). I området närmast Vetteberget har högre grundvattennivåer uppmätts i friktionsjorden under leran. De hydrostatiska tryckförhållandena i området varierar, vilket medför skillnader i grundvattennivån.

Stabilitet

Stabilitetsberäkningar har gjorts genom 5 sektioner i samband med utredningen, sektion A-E, av vilka sektion A-C ligger inom planområdet. Beräkningar har gjorts för två tänkbara scenarier.

1. Befintliga förhållanden
2. Nyexploatering med förstärkningsåtgärder

Säkerhetsfaktorer för befintlig bebyggelse

Enligt Skredkommissionens ”Anvisningar för släntstabilitet” kap 8.2.3 bör följande intervall på säkerhetsfaktorer gälla för en fördjupad utredning avseende befintlig bebyggelse och anläggning:

F_c 1,4-1,3
F_{komb} 1,3-1,2

Ett medelvärde i respektive spann bedöms vara relevant.

Säkerhetsfaktorer för nyexploatering

Vid beräkning med förstärkningsåtgärder gäller, enligt Skredkommissionens ”Anvisningar för släntstabilitet” kap 8.2.3, följande säkerhetsfaktorer för en fördjupad utredning avseende nyexploatering:
F_c 1,5-1,4
F_{komb} 1,35-1,30

Ett medelvärde i respektive spann bedöms vara relevant.

Beräkningsförutsättningar

Laster

På Södra hamngatan har man räknat med en trafiklast på 10 kPa för hela vägbredden. För gatan Hällesporten öster om Södra hamngatan som är mindre trafikerad har man utgått från en trafiklast på 5 kPa.

Beräkningssektion B och C löper strax under fastighet 189:17 (Järnboden). Byggnaden har tre våningar varav den undre utgörs av källare med kontor. Våningsplan 1 och 2 utgörs av affärslokaler respektive restaurang. För beräkningarna bedöms lasten av byggnaden till 30 kPa. Hänsyn har även tagits till att byggnaden är grundlagd med källare, vilket minskar nettobelastningen på marken genom att man schaktar ur jord för denna.

Beräkningssektion D får anses representera den sträcka av Södra hamngatan som löper mellan fastighet 148:5 och 116:1. Fastigheterna längs denna sträcka är antingen sjöbodar eller 1,5-plansvillor som grundlagts med eller utan källare varav minst en är pålad. Husen antas bidra med en last på 5 kPa vardera. Med tanke på att inte alla ytor längs denna sträcka berörs av fastigheter har en reducerad last använts i beräkningarna. Genom att uppskatta den area som motsvaras av fastigheter inom respektive fastighetsområde har en faktor tagits fram vilken har reducerat huslasten.

Vattennivå

I stabilitetsberäkningarna sätts vattennivån för strandlinjen som i havet enligt värdet för lägsta lågvatten (-1,13). Under landområdet antas nivån för medelvattennivån (-0,13) gälla som grundvattennivå. (RH 70)

Hållfasthetsparametrar
Hållfasthet för de olika jordlagerföljderna i området är en viktig parameter för beräkningarna.

Stabilitetsberäkningar

Befintliga förhållanden

Beräkningar har gjorts utifrån befintliga förhållanden vid lägsta lågvatten respektive medelvattenstånd. Med befintliga förhållanden avses den bebyggelse som finns i området idag och inte den bebyggelse som gällande plan medger.

För samtliga fem beräknade sektioner vid lägsta lågvatten är stabiliteten bristfällig för befintliga förhållanden. Beräknad säkerhetsfaktor ligger omkring 1,0 eller något över. Värdena för sektion D och E ligger något högre än de övriga.

Hela det undersökta området bedöms vara skredkänsligt med undantag för sektion D, där marken bedöms vara säker med hänsyn till säkerhetskraven för befintlig bebyggelse.

Beräknade säkerhetsfaktorer utifrån befintliga förhållanden vid medelvattenstånd ligger något högre än för lågvatten, men är fortfarande bristfälliga.

Skredrisk
Ett primärt skredriskområde är det område som förväntas påverkas av ett initialt skred. Det primära skredriskområdet omfattar större delen av planområdet Undantaget är faastmarksområdet närmast Vetteberget i öster.

Det sekundära skredriskområdet är det område där ett ras kan ske då ett initialt skred har gått. Det sekundära skredområdet omfattar även fastmarksområdet i den östra delen av planområdet, men begränsas av berget i öster.

Nyexploatering med förstärkningsåtgärder

Planerade förstärkningåtgärder
För att nå de krav på säkerhet mot stabilitetsbrott som ställs i Skredkommissionens Rapport 3:95 planeras åtgärder i form av avlastning av Södra Hamngatan och motfyllning i Hamnbassängen. Utbredning av åtgärderna framgår av figur på sidan 18.

Motfyllningen i hamnbassängen har en nivå på överytan som är -4,2, vilket vid medelvattenstånd ger ett vattendjup av 4,07 meter. Inom ytan för avlastningen och intilliggande ytor får inga tillkommande ytbelastningar skapas utan alla tillkommande anläggningar och eventuella byggnader ska grundläggas så att all belastningen från dem förs ned till under lerlagren liggande friktionsjord/ berggrund.

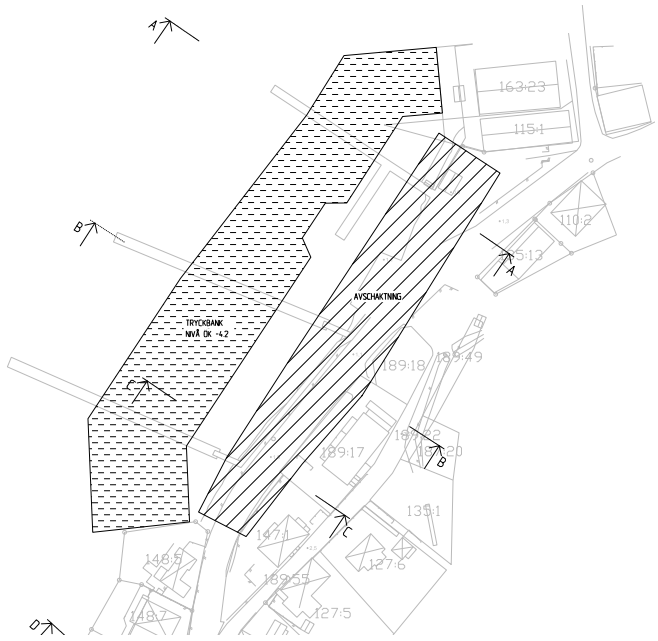
När motfyllnadsåtgärder och schaktning skall utföras innebär det bl.a. att man tillfälligt måste flytta befintliga verksamheter i aktuell del av hamnen. Även bryggor behöver temporärt flyttas.

Stabilitetsberäkningar
Beräkningar har gjorts i samtliga 3 sektioner för planerad nyexploatering med föreslagna

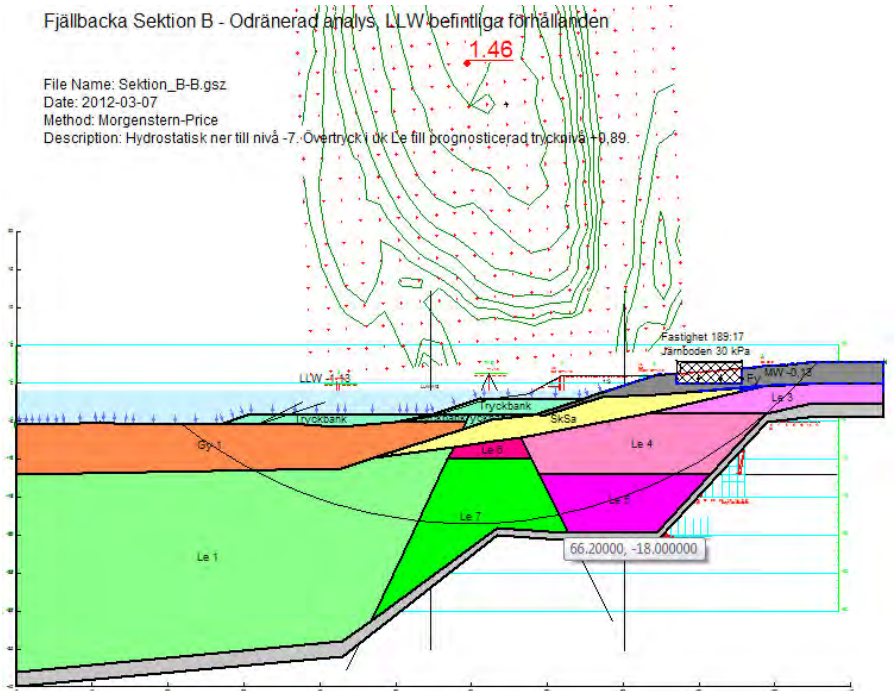
förstärkningsåtgärder. Nedan visas exempel på utförd beräkning i sektion B-B:

Kontrollprogram

För sträckan Kafé bryggan – Brandparken har Tyréns AB på uppdrag av kommunen tagit fram ett kontrollprogram och installerat mätutrustning längs Södra hamngatan (två inklinometrar som registrerar rörelser i slänten samt flera markdubbar som mäter sättning och rörelser i marken). Kontroll sker regelbundet en gång i månaden.



Figuren visar utbredningen av de föreslagna förstärkningsåtgärderna.



Exempel på utförd stabilitetsberäkning sektion B-B.

Bergteknik

Förutsättningar: Bergsäkring av Vetteberget har skett årligen med olika metoder sedan 40-talet. Bergets struktur är sådant att nya sprickbildningar och risk för blocknedfall uppstår kontinuerligt. Delar av Vetteberget hänger över den del av bebyggelsen som ligger närmast berget inom planområdet. Bergab har utfört årliga besiktningar av Vetteberget och utifrån dessa gör man årliga åtgärder på berget. Efter utförda åtgärder kontrolleras dessa av sakkunnig besiktningsman. Bergab har även tagit fram ett långsiktigt åtgärdsprogram för berget.

Förändringar: Säkerhetsbesiktningar utförs regelbundet enligt ett åtgärdsprogram för att notera eventuella förändringar i bergsmassan. Åtgärder enligt nämnda åtgärdsprogram utförs kontinuerligt av kommunen.

Bebyggelse

Förutsättningar: Inom planområdet finns fyra bebyggda fastigheter. En av dessa är en enbostadsfastighet, medan de andra tre innehåller olika typer av verksamheter; såsom järnaffär, restauranger, grillkiosk, mäklarfirma och hamnkontor. I fastigheten Fjällbacka 110:2 är de övre våningsplanen bostad. För övrigt finns en avloppspumpstation och en transformatorstation. Två gamla försäljningsbodar för lotteriförsäljning o d finns också uppställda i anslutning till parken. I det befintliga hamn- och torgområdet finns några mindre bodar som inrymmer bl a hamnkontor, biljettförsäljning och turistinformation.

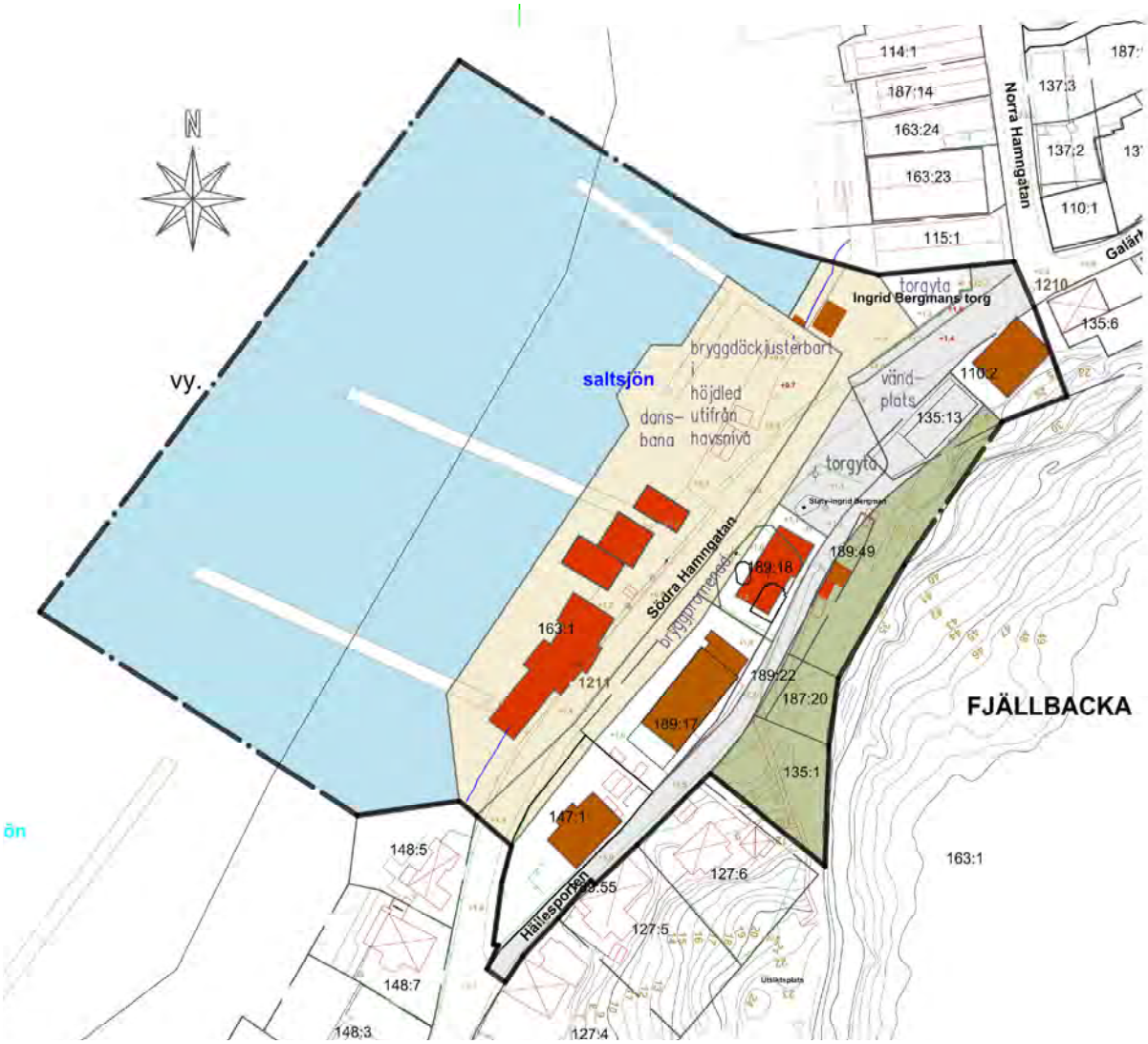
Inom planområdet finns behov av fler toaletter för dagbesökare, större utrymmen för gästhamnsservice och hamnkontor samt ett visst behov av bodar för försäljning inom kajområdet.

Förändringar: Planförslaget bekräftar i första hand befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i den gamla byggnadsplanen medger i något fall större byggrätter än vad som utnyttjats i området idag. P g a de geotekniska förutsättningarna finns det inte möjlighet att medge bygglov enligt gällande plan, PBL 2 kap 2, 5-6 §§ förrän geotekniska förstärkningsåtgärder utförts. I samband med planarbetet skall möjligheterna och begränsningarna för att utnyttja befintliga byggrätter enligt gällande plan ses över. Möjligheterna till varutransporter inom området kommer att begränsas eftersom Södra Hamngatan stängs av, framför allt begränsas användningsmöjligheterna för fastigheten Fjällbacka 189:17, ”Järnboden”.

En vändplats är planerad där kiosken (fastigheten Fjällbacka 135:13) ligger idag. En ny byggrätt föreslås på fastigheten Fjällbacka 189:18 norr om ”Järnboden”. Fastighetsgränserna föreslås justeras något norrut för att möjliggöra en rimlig byggrätt och tomtstorlek. Utgångspunkten vid utformningen av denna byggrätt är storleken på de byggnader som finns inom planområdet idag. I detaljplanen prövas möjligheten att ha någon form av centrumverksamhet i bottenvåningen på denna byggnad och boende på andra våningen. En byggrätt för en offentlig toalett skapas i anslutning till byggnad för gästhamnsservice.

För övrigt tillåts nya byggrätter för hamnkontor, gästhamnsservice och bodar för försäljning på bryggdäcket. Förslaget innebär att större delen av bryggdäcket kommer att utformas som en amfibiekonstruktion. Det innbär att de pelare som bryggdäcket grundläggs på kommer att ha en övre del som kan variera i höjdläge beroende på hur högt vattenstånd det är. Nya byggrätter kommer att tillskapas på bryggdäcket. Byggnader på bryggdäcket skall byggas med en lätt konstruktion i en våning, vilket regleras med planbestämmelser. Genom den föreslagna amfibiekonstruktionen undviks översvämningsrisk för de byggnader som står på bryggdäcket.

Illustrationskartan på sidan 20 visar förslag till utformning av området.



Gestaltning

Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och även av det kommunala kulturminnesvårdsprogrammet skall ny bebyggelse utformas med hänsyn till detta. Se vidare under rubriken kulturmiljö.

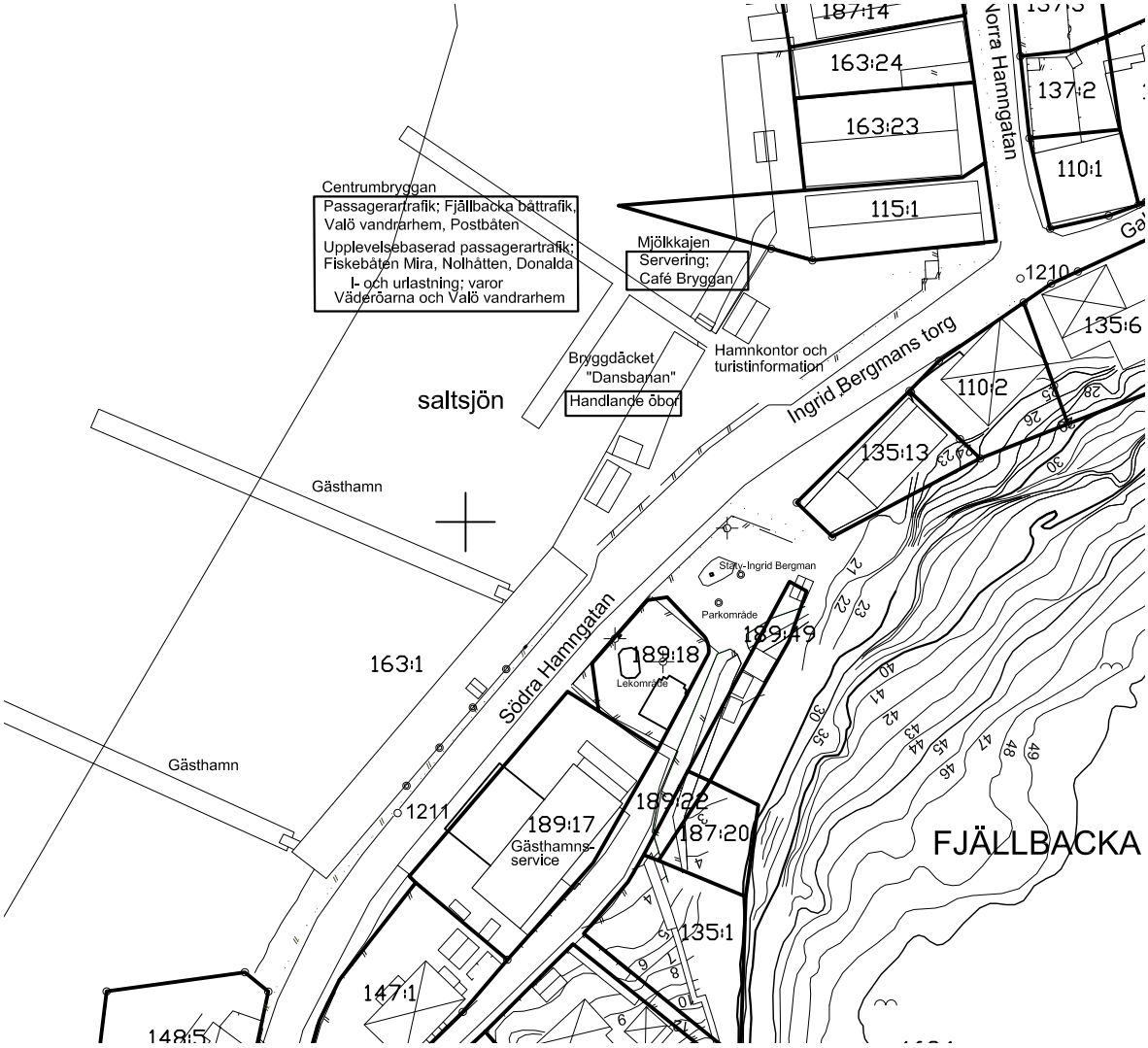
Hamnområde

Förutsättningar: Större delen av vattenområdet inom planområdet utgörs av hamnområde för gästande fritidsbåtar. Fjällbacka Gästhamn, som även inkluderar bryggorna vid Badholmen har totalt ca 180 båtplatser. Det finns ett behov av fler gästhamnsplatser i Fjällbacka, då trycket under högsäsong är stort. Inom gästhamnen saknas tilläggsplats för personer med någon form av funktionsnedsättning.

Centrumbryggan vid Ingrid Bergmans torg angörs av charterbåtstrafik samt av postbåten. Handlande öbor angör bryggdäcket ”dansbanan” samt centrumbryggan. Vandrarhemmen på Väderöarna och Valö använder Centrumbryggan för i- och urlastningskaj för varutransporter, vilket är en tillfällig lösning. Gästhamnen används vintertid som

hemmahamnsplats för öbor efter överenskommelse med Tanums Hamnar AB.

Kajområdet utgörs av Ingrid Bergmans torg med tillhörande bryggdäck, bryggdäcket ”Dansbanan” samt det bryggdäck som ligger utanför Södra Hamngatan i planområdets södra del. Hamnkontor, turistinformation och biljettkontor för de passagerarbåtar som angör Fjällbacka hamn finns inom kajområdet. Gästhamnsservice finns i Järnboden och ute på Badholmen (berörs ej av detaljplanen). Utrymmena i Järnbodens källarvåning är för små för de funktioner som skall finnas för gästhamnen - sophantering, toalett, dusch o s v. Det saknas sugtömningsstation för båtarnas septiktankar.



Kartan visar hamnområdets befintliga utformning.

Förändringar: De föreslagna geotekniska åtgärderna inom området innebär att en del av Södra Hamngatan och en smal remsa av fastigheterna Fjällbacka 189:17 och 147:1 kommer att schaktas bort och en mindre tryckbank kommer att läggas ute i vattnet. Tryckbanken som skall anläggas inom vattenområdet berör område som idag är ianspråktaget som hamn. Vattendjupet kommer dock att ligga på -4,2 m i de grundaste områdena även fortsättningsvis. En anmälan om vattenverksamhet för anläggande av tryckbanken skall göras till länsstyrelsen.

Ett bryggdäck kommer att anläggas ovanför det område som schaktas bort och en bit ut i det vattenområde där tryckbanken anläggs. En del av bryggdäcket kommer att utformas som ett höj- och sänkbart bryggdäck som följer vattenståndets nivå vid högvatten. En miniminivå regleras för att förbättra tillgängligheten till området även vid lågvatten. I planförslaget medges byggnation av lättare träbyggnader på bryggdäcket. Bryggdäcket kommer att ianspråkta en mindre del av det vattenområde som idag används för småbåtshamn. Byggrätterna på bryggdäcket kommer att utformas så att tillgänglighet säkras längs vattnet och mellan bodarna. I det område där Södra Hamngatan går idag, anordnas ett fast bryggdäck som ligger på samma nivå som angränsande fastigheter. Det fasta bryggdäcket är ca 5 meter brett och ansluts till det reglerbara bryggdäcket via landgångar. Även Ingrid Bergmans torg ingår i kajområdet. Hur stor del av den stensatta torgytan som kan bevaras fastställs vid detaljprojekteringen, eftersom den exakta avgränsningen för avschaktningens och bryggdäckets storlek kommer att fastställas först då. Det område som berörs av schaktområde, tryckbank och utfyllning regleras med planbestämmelsen BRYGGDÄCK. Byggrätterna på bryggdäcket har fått användningsbestämmelsen H_1V_1 vilket anger en kombination av småskalig handels-, servering- och hamnverksamhet i detaljplanen. Offentliga toaletter och sophus för verksamheterna skall anordnas inom den södra byggrätten.

Detaljplanen medger en möjlighet till utökning och/eller omdisponering av befintlig småbåtshamn enligt det underlag till verksamhetsprogram som tagits fram av Tanums Hamnar AB. Det finns enligt Tanums Hamnar möjlighet att förlänga de befintliga bryggorna något utan att komma i konflikt med passerande båttrafik. En minskning av antalet båtplatser p g a de planerade förändringarna inom området bedöms inte vara aktuellt.

Perspektiv över hamnområdet, såsom det skulle kunna se ut i framtiden. *Illustration: Västarkitekter.*

Vattenområdet regleras med en allmän planbestämmelse, WV - hamnområde. I verksamhetsprogrammet betonas att utvecklingen av gästhamnen är av central betydelse för dispositionen av övriga funktioner i hamnområdet. Även i det pågående planarbetet för Norra kajen skall synpunkter som framkommit i verksamhetsprogrammet för Fjällbacka hamn inarbetas, vilket ökar möjligheterna till en bättre helhetslösning av hela hamnområdet. Avsikten i detta detaljplanearbete är inte att styra hamnverksamheten mot någon speciell inriktning - avsikten är snarare att möjliggöra den utveckling som Tanums Hamnar AB finner mest lämplig.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Planområdet ligger inom ett område som är attraktivt för turismanknutna verksamheter och det finns flera sommaröppna restauranger, butiker och andra verksamheter. Gästhamnsservice finns inom området eftersom större delen av hamnområdet används för detta ändamål. Turbåtar utgår från kajområdet. P g a den täta trafiken sommartid kan det uppstå konflikter mellan besökare till verksamheterna i området och biltrafiken.

Fjällbacka är en av kommunens större tätorter och en utpräglad sommarort på så vis att större delen av den service som finns i form av restauranger och butiker endast håller öppet under sommarsäsongen. Året runt finns dock mataffärer och ett begränsat öppethållande av övriga butiker.

I samhället finns även vårdcentral och förskoleverksamhet.

Förändringar:
De föreslagna åtgärderna innebär att trafiken till stor del försvinner från planområdet. Detta innebär en stor miljöförbättring för boende, verksamhetsidkare och besökare till området. Det markområde som tidigare idag utgjorts av vägområde omvandlas till kajområde med ett bryggdäck med stora potentiella användningsmöjligheter. Bl a skapas möjlighet att förbättra servicen för gästhamnen, vilket har efterfrågats i projektet ”Design med omtanke”. På bryggdäcket föreslås nya byggrätter för försäljningsbodar, hamnkontor, gästhamnsservice och turistinformation bl a.

Arkeologi

Förutsättningar: Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. En marinarkeologisk utredning pågår.

Kulturmiljö

Förutsättningar: Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och av det kommunala kulturminnesvårds-
programmet. Riksintresset redovisas närmare under rubriken ”Riksintresse för kulturmiljövården, 3 kap 6§ MB” på sid 6. Riksintressets värden skall skyddas genom att

bevarandeplaner upprättas. I väntan på att dessa upprättas skall rekommendationerna i kulturminnesvårds-programmet följas.

”Den äldre bebyggelsen bör underhållas så att dess karaktär bevaras. Det samma gäller bodar, bryggor, trädgårdstäppor och gatunätet. Det äldre gatunätet bör behållas intakt. I de områden där utrymme för nybebyggelse finns, bör gälla att nya hus inplaceras i samhället på ett sätt som stämmer med den befintliga bebyggelsen samt att husen exteriört anpassas till de omgivande byggnaderna.” (Tanums kommuns kulturminnesvårdsprogram, 1984)

Det torg, som idag har fått namnet Ingrid Bergmans torg var från början av 1800-talet och fram till 1930-talet ett torg med tillhörande stor träbrygga samt tre intilliggande stora magasin. Träbryggan fungerade som tilläggsplats för fiskare samt för trä- och ångbåtar som trafikerade kusten och skärgården utanför samhället. Affärsverksamheten var här stor och det handlades med sill, fisk och jordbruksprodukter av olika slag. Magasinen fungerade då som lager av dessa varor. Hästar och boskap samlades också här för att sändas med ångbåtar till Göteborg och Oslo. Magasinen revs på 1950-60-talen. Torget blev i samband med rivningen en torg- och parkeringsplats. För några år sedan gjordes en omdaning av torget som bl a fick en beläggning av gatsten, samtidigt som en del av parkeringsplatserna togs bort. Idag utgör Galärbacken, torget och även delar av Norra Hamngatan sommarens centrum då de flesta butiker håller stängt på vintern. Under vinterhalvåret förflyttas centrum och de dagliga verksamheterna längre österut till området Sumpan och Allégatan.

Byggnaderna inom planområdet finns alla omnämnda i den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen, KBI. I inventeringen ges en beskrivning till var och en av byggnaderna och värdefulla byggnader har fått en kulturhistorisk bedömning i form av en klassning I-III. Nedan följer en sammanfattning av innebörden i klassificeringarna:

KLASS I – Byggnadsminnesvärda
Byggnader är kulturhistoriskt särskilt välbevarade hus, som på ett bra sätt speglar sociala förutsättningar, näringsfång mm i trakten. Byggnaderna har bedömts som byggnadsminnesvärda och får exteriört enbart restaureras. Vårdplan bör upprättas i samråd med fastighetsägaren.
Länsstyrelsen kan besluta om byggnadsminnesförklaring av en enskild byggnad eller byggnadsmiljö enligt lagen om kulturminnen (SFS 1998:950). Ett skydd med motsvarande det som
byggnadsminnesförklaring ger kan även tillskapas genom planbestämmelser i detaljplan. För båda skyddsformerna krävs samsyn mellan fastighetsägare och berörd myndighet i frågan.
I övrigt gäller PBL §2:6 (tidigare §3:12):

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Alt §8:13

KLASS II – Särskilt värdefulla byggnader
Alla klass I -byggnader är kulturhistoriskt särskilt välbevarade hus, som är synnerligen goda representanter vad gäller gångna tiders byggnadskultur och som på ett bra sätt speglar sociala förutsättningar, näringsfång mm i trakten.
Byggnader som bedömts som mest bevarandevärda får inte förvanskas. Deras exteriör

ska bibehållas och får därför enbart restaureras. En vårdplan bör upprättas i samråd med fastighetsägaren.

Alla klass II byggnader skall vid byggnadslovsprövning anses vara sådana särskilt värdefulla byggnader, som avses i PBL §2:6 enligt ovan och får inte förvanskas.

Klass III – Övriga värdefulla byggnader

Klass III-byggnader visar goda exempel på kulturhistoriskt intressanta hus; skall vid bygglovsprövning av till- och ombyggnader m.m uppfylla varsamhetskravet, som avses i PBL §2:6 pkt 1 samt PBL §8:17 (tidigare PBL §3:10), så att byggnadens särdrag beaktas:

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. (PBL §8:17) Alt §8:14

Fjällbacka 110:2, det s k Wenanderska huset

Huset byggdes 1904 av handelsman Wenander, som även lät uppföra de båda nu rivna magasinen på torget. Byggnadens frontespis tillkom 1931. Huset motsvarar i sin utformning det västsvenska dubbelhuset. Äldre exteriöra snickerier finns bevarade, exempelvis fönster, fasadpanel och vindskivor. Husets volym och proportioner är välbevarade. Den kulturhistoriska bedömningen är klass I-II i inventeringen för dess kulturhistoriska värde.

Fjällbacka 135:13, Centrumgrillen

Fastigheten bebyggdes redan före år 1900, men byggnaden finns ej redovisad på äldre kartmaterial. Byggnaden var från början magasin och har därefter fungerat som garage och sedermera affär från 1920-talet. Den byggnad som finns på

Ovan: Vykortsbild från 1911. Stora hotellet till vänster har ännu inte fått sin andra våning medan Wenanders hus (till höger) har byggts upp. Gatan är belagd med kullersten. *Källa: Kville Hembygdsarkiv.*
Wenanderska huset har i den Kulturhistoriska bebyggelseinventeringen fått klass I och har därför i planbestämmelserna fått en q-märkning.
Nedan: Wenanderska huset och Stora Hotellet, såsom det ser ut idag. Café Bryggan och Ackes korv skymtar. *Bild: Cecilia Wingård*

fastigheten idag är kiosk och gatukök. Byggnaden saknar kulturhistoriskt värde.

Fjällbacka 189:17, Järnboden
Huset byggdes 1935 som Konsumbutik. Ett äldre hus låg tidigare på platsen. Idag inrymmer byggnaden järnaffär, hamnkontor och pizzeria. Byggnaden saknar kulturhistoriskt värde.

Fjällbacka 147:1, bostadshus i 1 ½ plan.
Byggår 1931. Huset byggdes efter branden 1928. Byggnaden har kvar mycket av sin ursprungliga karaktär. Den kulturhistoriska bedömningen för denna byggnad är klass III.

Förändringar och konsekvenser: Detaljplanen skall i huvudsak bekräfta befintlig bebyggelse. För fastigheterna Fjällbacka 110:2 och 147:1 är den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen tydlig i motiveringen till klassificeringen av byggnaderna. Planbestämmelser reglerar skyddet av byggnaderna och båda dessa fastigheter har fått en q-bestämmelse på plankartan. Vid eventuell

Ovan: Ackes korvkiosk.

Fjällbacka 147:1 har kvar mycket av sin ursprungliga karaktär.
Bild: Cecilia Wingård.

Entrén till Järnboden med lekplatsen utanför.

nybyggnation skall byggnader inpassas på ett sätt som överensstämmer med befintlig bebyggelse och exteriören skall anpassas till de omgivande byggnaderna och till kulturmiljön enligt rekommendationerna i kulturminnesvårdsprogrammet, vilket regleras med utformningsregler f_1 och f_2.

Förslaget att bygga ett bryggdäck stämmer väl överens med områdets tidigare utseende med bryggor och magasin där det idag är torg. De nya byggnaderna på bryggdäcket bör utformas enligt byggnadstraditionen för sjöbodar med slamfärgsmålade gavlar mot sjösidan, f_2.

Planbestämmelser reglerar utformningen av bebyggelsen så att den överensstämmer med rekommendationerna i kulturminnesvårdsprogrammet.

GATOR OCH TRAFIK

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Den trafik som finns i området idag går i huvudsak på Södra Hamngatan. Trafikverket är väghållare för samtliga större vägar inom Fjällbacka som berörs av genomfartstrafik. Hällesporten är en återvändsgränd för biltrafik med trafik endast till bostäderna längs gatan. Hällesporten stängdes för genomfartstrafik 1955, då man bedömde att riskerna för blocknedfall från Vetteberget var så pass stora att vägen behövde flyttas. I samband med detta byggdes Södra Hamngatan.

Trafikmätningar i området gjordes senast 2004 på Föreningsgatan/Södra Hamngatan. Flödet var då 420 fordon/dygn, varav 20 lastbilar.

Längs Södra Hamngatan finns trottoar för gående längs östra sidan av vägen. I samband med att parkeringsplatser togs bort från torget återskapades större friytor för gående på torget och i kajområdet. För gående är det möjligt att passera parken norrifrån för att gå via Hällesporten söderut. Kungsklyftans entré nås också via parken. Det finns ingen speciell cykelbana i området, cyklister hänvisas till Södra Hamngatan.

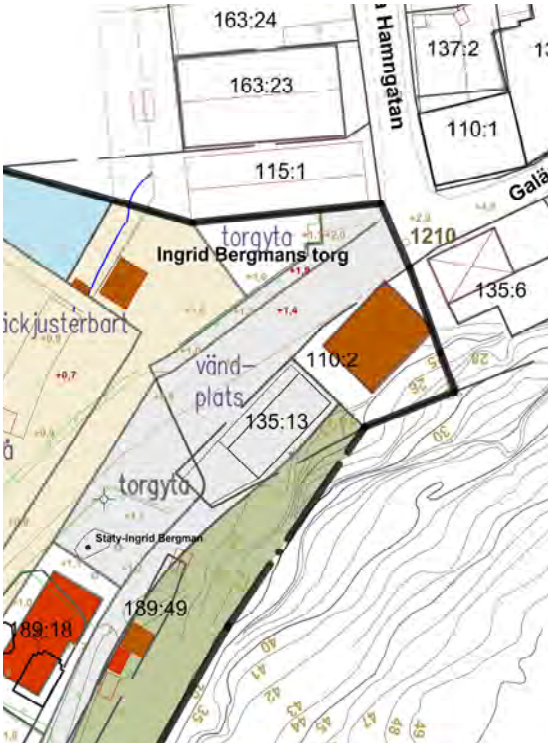
Förändringar: Planförslaget innebär att stora delar av biltrafiken försvinner från området. Endast behörig trafik kommer att vara tillåten på Hällesporten, förutom utryckningsfordon. För de boende längs Hällesporten utgör detta ingen större skillnad från idag. Frånsett detta kommer området att vara bilfritt. En vändplats skall anordnas inom den norra delen av planområdet. För söderifrån kommande trafik skall en vändplats anordnas i anslutning till Brandparken. Den gamla stadsplanen medger att en vändplats anordnas där, därför ingår inte detta område i planområdet. Gående och cyklister kommer att kunna använda Hällesporten för passage genom området, men genom den föreslagna utformningen av området kommer troligtvis de flesta gående att välja bryggpromenaden genom området. Bryggdäcket kommer att utformas med flera släpp mellan byggrätterna, så att den allmänna tillgängligheten säkras. Närmast väster om de befintliga fastigheterna Fjällbacka 189:17, 189:18 och 147:1 anordnas en fast bryggpromenad som är ca 5 meter bred. Landgångar mellan det fasta och det rörliga bryggdäcket säkrar tillgängligheten för allmänheten.

Planförslaget medför stora förändringar av övrig trafik i Fjällbacka eftersom stora delar av genomfartstrafiken i centrum fram tills idag gått via Södra Hamngatan. Särskilt sommartid har antalet bilar i området varit högt. Arbete med att ta fram en trafikanalys för hela centrum pågår. Från Trafikverkets sida vill man överlåta väghållaransvaret till kommunen för gatorna

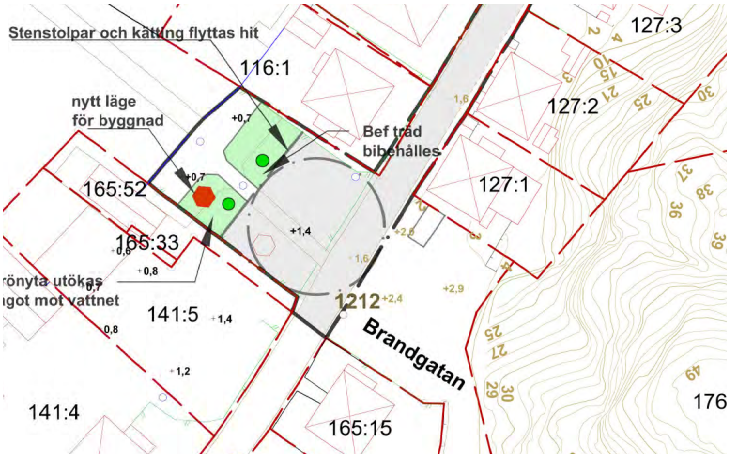
inom samhället.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar: Längs med Södra Hamngatan finns idag 5 parkeringsplatser, varav en är handikapplats. Järnboden har några kundparkeringar på den egna fastigheten.



En vändplats föreslås i det läge där ”Ackes korv” ligger idag.
Placeringen är en fördel dels då bergtekniska åtgärder sker kontinuerligt i området, dels för att en större sammanhängande torgyta kan skapas, där även vändplatsen kan stängas av för trafik och utnyttjas som samlingsplats vid större evenemang.



Förslag till utformning av vändplats i anslutning till Brandparken. Utformningen har stöd i gällande plan och området ingår därför inte i planområdet.

Varutransporter till pizzerian och järnboden sker idag via Södra Hamngatan. Utfarter från fastigheterna längs Södra Hamngatan och Hällesporten sker direkt till respektive gata. Mycket trafik och trånga passager kan under framförallt sommartid ge upphov till trafikkonflikter.

Förändringar: Planförslaget innebär att samtliga parkeringsplatser på allmän plats inom planområdet kommer att försvinna. Det finns möjlighet att anordna två parkeringsplatser för handikappfordon i anslutning till vändplatsen. Eftersom endast behörig trafik och

utryckningsfordon kommer att tillåtas inom området finns det inte längre heller något behov av parkeringsplatser för övrigt.

Varutranporter som tidigare skett till fastigheten Fjällbacka 189:17 kommer inte längre att vara möjliga, avståndet mellan Järnboden och den föreslagna vändplatsen är ca 30 meter. Parkeringsplatser för fastigheter längs med Hällesporten med infart från söder kan i viss mån anordnas på de egna fastigheterna.

Ett planarbete för att möjliggöra långtidsparkering i samhällets sydöstra del pågår.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Från busstorget vid kyrkogården går bussar till närliggande orter och med anslutning till expressbussar till Göteborg och Oslo flera gånger dagligen.

Förändringar: Kollektivtrafikförsörjningen är en fråga som skall behandlas i trafikananlysen. En ökad kollektivtrafik kan medföra minskad biltrafik och ett minskat behov av parkeringsplatser. Busstrafik från infartsparkeringen till centrum kan också vara ett alternativ.

Tillgänglighet

Förutsättningar: De allmänna platserna inom planområdet är relativt plana. Torgytan med bryggdäcket har iordningställts ganska nyligen och har en god tillgänglighet. Från torgytan har ramper byggts ut till bryggdäcket på flera ställen. För övrigt är bebyggelsemiljön karaktäristiskt bohuslänsk med en varierande topografi, vilket medför att murar och trappor har anlagts för att ta upp nivåskillnaderna inom och i anslutning till bostadsfastigheterna inom planområdet. Tillgänglighet inom bostadsfastigheterna regleras i bygglovsansökan.

Förändringar: Ett av delmålen i projekt ”Design med omtanke” är att förbättra tillgängligheten till gästhamnen och turiststråken för äldre och människor med funktionsnedsättning. Förslaget att bygga ett nytt bryggdäck i området i samband med att de geotekniska förstärkningsåtgärderna sker ökar möjligheterna att ytterligare tillgänglighetsanpassa området och hamnen.

LEK OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Förutsättningar: Mellan Centrumgrillen och järnboden finns ett mindre parkområde. Ungefär halva parkområdet utgörs av lekplats. I parken står en byst av Ingrid Bergman och några bänkar finns uppställda. Torg- och kajområdet utgör också en rekreationsyta. I området finns flera fasta bänkar arrangerade.

Förändringar: Planförslaget innebär att de totala ytorna för rekreation inom planområdet kommer att utökas, men innebär också en omstrukturering av de rekreationsytor som finns inom området idag. Den omfattande förändringen av områdets allmänna ytor innebär också att rekreationsytor kommer att få ett helt annant utseende än idag. I planbestämmelserna regleras inte utformningen av de allmänna platserna i detalj.

Planförslaget överensstämmer med delmålet för ”Design med omtanke” att förbättra tillgången till kvalitativa promenadstråk och platser för vistelse på kaj, klippor och strand.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar: Kommunalt vatten och avlopp, liksom ledningar för dagvatten ligger idag i Södra Hamngatan. En pumpstation ligger i parken, vid Vettebergets fot. Ledningsnätet fortsätter norröver längs Norra Hamngatan mot reningsverket. När det nya reningsverket i Bodalen är färdigställt skall avloppet från Fjällbacka ledas dit. En pumpstation och ett utjämningsmagasin för dagvatten skall finnas kvar i det läge där reningsverket är idag.

Förändringar: Ledningarna kommer att ligga kvar i Södra Hamngatan, men innan de geotekniska förstärkningsåtgärderna genomförs kommer samtliga ledningar att läggas om. Ett Wu-område för ledningar i vatten går igenom norra delen av vattenområdet för en ny tryckledning. Ledningarna dras sedan i vattenområdet mot befintligt reningsverk, sedermera avloppspumpstation och utjämningsmagasin.

I plankartan avsätts ett E-område för befintlig avloppspumpstation i anslutning till Hällesportens norra del.

Uppvärmning och energihushållning

Förutsättningar: Befintlig bebyggelse inom området har indivduella uppvärmningssystem. Större delen av bebyggelsen nyttjas endast under årets varma månader.

Förutsättningar och konsekvenser: Ny bebyggelse skall placeras och utformas optimalt utifrån lokalklimatet. Vid val av uppvärmningssystem skall riktlinjerna i kommunens energiplan antagen 2010-02-25 följas.

Planförslaget medför ett minskat koldioxidutsläpp, framförallt beroende på att genomfartstrafiken upphör.

El, tele

Förutsättningar: Samtliga kablar som försörjer boende och verksamheter inom området med el och tele ligger i Södra Hamngatan. En transformatorstation ligger norr om avloppspumpstationen i parken.

Förändringar: Ett genomförande av detaljplanen innebär att kabeldragningen måste flyttas. I planförslaget läggs ledningar för el och tele längs Hällesporten. Transformatorstationen flyttas till ett läge söder om avloppspumpstationen. Transformatorstationen föreslås få en utformning liknande den för avloppspumpstationen.

Avfallshantering

Förutsättningar: I dagsläget genomförs sophämtningen av Rambo AB. Tillgänglighet för renhållningens fordon ner till vattnet finns bara vid ett fåtal platser, t.ex. Fiskekajen, Sjömacken/Tankbryggan och Stora Kajen. Trafiken kan sommartid också begränsa framkomligheten.

Förändringar: Planförslaget innebär att sopbilen inte kommer att kunna köra fram till fastigheterna längs med Hällesporten och den del av Södra Hamngatan som kommer att finnas kvar norr om Brandparken. I anslutning till den planerade vändplatsen i den södra delen av området kan en gemensam avfallshantering anordnas.

I anslutning till de planerade verksamheterna på bryggdäcket skall ett mindre sophus och allmänna toaletter anordnas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Skredrisk

Förutsättningar: Bakgrunden till detaljplanearbetet är framförallt de risker som de geotekniska förutsättningarna i området medför. I stort sett hela planområdet omfattas av skredrisk och risk för stabilitetsbrott. Med hänsyn till områdets användning, både permanent- och sommarboende inom berörda fastigheter, bedöms risken för personskador som betydande. Utöver det innebär det en säkerhetsrisk för de trafikanter som färdas genom Södra Hamngatan.

Förändringar: Då de geotekniska åtgärderna är genomförda uppfylls säkerheten i området för ny bebyggelse enligt Skredriskkommissionens ”Anvisningar för släntstabilitet” kap 8.2.3.

Risk för stenras och blocknedfall

Förutsättningar: Vettebergets tektonik är av en sådan art att säkerheten för bebyggelsen nedanför endast kan garanteras för ett år i taget. Sprickbildningar i berget medför förnyade frostsprängningar varje vinter. Vetteberget bergsäkras årligen p g a de omfattande riskerna för blocknedfall. En årlig säkring av berget har skett sedan 40-talet. En årlig besiktning av berget sker varje år efter utförda åtgärder av berget.

Förändringar: Ett genomförande av detaljplanen ökar tillgängligheten till de delar av berget som skall åtgärdas enligt åtgärdsplanen.

Havsnivåhöjning och översvämningsrisk

Förutsättningar: Kaj- och torgområdet samt delar av den befintliga Södra Hamngatan ligger på en nivå på mellan +0,9 och +1,5 m (enl RH 70) och området löper därmed risk att översvämmas vid högvatten och vid en framtida havsnivåhöjning.

Förändringar: Största delen av det planerade bryggdäcket utformas med en s k amfibiekonstruktion. Detta innebär att det grundläggs på pålar vars övre del är höj- och sänkbara beroende på havsnivån. En lägsta nivå på +1,5 m (enl RH 70) sätts för att undvika att däcket hamnar för lågt vid lågvatten. Vid högsta högvatten är byggnaderna på bryggdäcket tillgängliga med båt. Den inre delen av bryggdäcket pålas till fast botten och förankras i fast mark. Denna del av bryggdäcket kommer inte att vara tillgänglig vid högvatten. Höjden på bryggdäcket anpassas till omgivande mark.

För bebyggelsen på land regleras lägsta nivå för höjd över färdigt golv eller nivå för

inträngningsäkert grundutförande i planbestämmelse.

Brandsäkerhet

Förutsättningar: Brandpost finns inom planområdet vid Ingrid Bergmans Torg. Söder om korsningen mellan Hällesporten och Södra Hamngatan finns ytterligare en brandpost. Primär väg för utryckningsfordon är idag Södra Hamngatan.

Förändringar: Hällesporten kommer i framtiden att vara primär väg för utryckningsfordon. Stigarledningar skall anordnas under bryggdäcken för att möjliggöra släckningsarbete ute i hamnområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planprocessen drivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådas och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Preliminär tidplan för planarbetet

Plansamråd	juni-augusti 2012
Granskningsskede	oktober-november 2012
Antagande	januari 2013

Om ingen överklagar kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft ca en månad senare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området. Väljer kommunen att upprätta en ny eller upphäva detaljplanen, krävs en ny planprocess, då fastighetsägare får möjlighet till insyn och att lämna synpunkter.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bl.a. iordningställande och underhåll samt ansvaret för allmän platsmark inom ett planområde. I föreliggande planförslag är Tanums kommun huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Här nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning.

Allmänna platser			
Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig
HUVUDGATA	Trafikverket	Trafikverket	Trafikverket
LOKALGATA	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
BRYGGDÄCK	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
TORG	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
NATUR	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Vatten-, brandvatten- och spillvatten	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Dagvattenledningar	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Gatubelysning	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
Kvartersmark och vattenområden			
Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig
WV	Tanums kommun	Tanums Hamnar AB	Tanums Hamnar AB
Wu	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
H_1V_1	Tanums kommun / verksamhetsut-övare	Tanums kommun / verksamhetsut-övare	Tanums kommun / verksamhetsut-övare
Befintliga bryggor	Tanums kommun	Tanums Hamnar AB	Tanums Hamnar AB
Nya bryggor	Tanums Hamnar AB	Tanums Hamnar AB	Tanums Hamnar AB
E_1	Tanums kommun	Tanums kommun	Tanums kommun
E_2	Fortum	Fortum	Fortum
B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
C	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Kommunen äger all mark som redovisas som allmän plats i detaljplanen. Någon fastighetsreglering avseende allmän plats behöver därmed inte göras.

Kvartersmark

För de byggrätter som skapas på bryggdäcket skall arrendeavtal upprättas. Marken ägs av kommunen. För övrigt sker inga fastighetsregleringar på kvartersmark.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighets-beteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändringar och konsekvenser
Fjällbacka 163:1	Kommunalt	Huvudgata, kaj, torg, park, vatten-område med hamn	Området fortsätter att vara allmän plats. En del av huvudgatan försvinner och genomfartstrafik blir inte längre möjlig. En vändplats anordnas i söder och en i norr. För den södra ianspråktas mark som redan idag är allmän platsmark, park, medan marken där den norra vändplatsen planeras idag är kvartersmark. Den mark där lekplatsen ligger idag föreslås ianspråktas för ersättningsfastighet för Fjällbacka 135:13, vars fastighet kommer att överföras till fastigheten 163:1 och utgöra allmän plats, vändplats. I gränsen mot fastigheterna Fjällbacka 189:17 och 147:1 kommer denna fastighet att utökas något mot öster för att hela den beräknade ytan som skall schaktas bort skall inrymmas inom Fjällbacka 163:1. Det handlar om en smal remsa, som idag redan är ianspråkstagen för vägområdet, där befintlig gångbana ligger. Vattenområdet kommer att ha bibehållen användning. Planbestämmelsen medger en ändrad disposition av bryggor etc.
Fjällbacka 110:2, ”Wenanderska huset”	Privat	Bostad/restaurang	Fastigheten har bibehållen användning. Fastighetsgränserna påverkas inte av planförslaget.

Fjällbacka 135:1	Kommunalt	Naturmark	Fastigheten har bibehållen användning. Fastighetsgränserna påverkas inte av planförslaget.
Fjällbacka 135:13, ”Centrum-grillen”	Privat	Gatukök	Hela fastigheten planeras utgöra en del av den norra vändplatsen. Ersättningsfastighet kan bildas inom fastigheten Fjällbacka 163:1
Fjällbacka 147:1	Privat	Bostad	En remsa längs med fastighetens västra gräns mot Södra Hamngatan kommer att schaktas bort. Denna del av fastigheten nyttjas idag som gångbana inom vägområdet. Denna del av fastigheten övergår till den kommunala fastigheten Fjällbacka 163:1.
Fjällbacka 187:20	Kommunalt	Naturmark	Fastigheten har bibehållen användning. Fastighetsgränserna påverkas inte av planförslaget.
Fjällbacka 189:17, ”Järn-boden”	Kommunalt	Restaurang, kontor	En remsa längs med fastighetens västra gräns mot Södra Hamngatan kommer att schaktas bort. Denna del av fastigheten nyttjas idag som gångbana inom vägområdet. Denna del av fastigheten övergår till den kommunala fastigheten Fjällbacka 163:1.
Fjällbacka 189:18	Kommunalt	Parkmark/ lekplats	En remsa längs med fastighetens västra gräns mot Södra Hamngatan kommer att schaktas bort. Denna del av fastigheten nyttjas idag som gångbana inom vägområdet. Denna del av fastigheten övergår till den kommunala fastigheten Fjällbacka 163:1, fastigheten utökas istället något norrut. Fastighetens användning ändras till kvartersmark, C.
Fjällbacka 189:22	Staten	Naturmark	En mindre del av fastigheten berörs av den nya dragningen av Hällesporten.
Fjällbacka 189:49	Staten	Naturmark	En mindre del av fastigheten berörs av den nya dragningen av Hällesporten.

Vattenområde

Kommunen äger all mark som redovisas som vattenområde i detaljplanen. Någon fastighetsreglering behöver därmed inte göras.

Servitut/Ledningsrätt
Ledningsrätter skall upprättas för den nya dragningen av elkablar i Hällesporten. Ledningsrätten kommer att belasta den kommunala fastigheten Fjällbacka 163:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark
Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Exploateringskostnader
En exploateringskalkyl kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

Va- anläggningsavgift
Va- anläggningsavgift skall erläggas för den allmänna va-anläggningen enligt gällande taxa för nya byggrätter när förbindelsepunkt upprättats och meddelats. För fastigheter som redan i dag har va-anslutning skall anläggningsavgiften justeras enligt gällande taxa för byggrätter som utökas från tidigare plan.

El och tele
Ett genomförande av detaljplanen medför att el- och telekablar som idag ligger i Södra Hamngatan måste flyttas. Föreslaget läge är i Hällesporten. Flytt av ledningar bekostas av kommunen.

Geoteknik
Geotekniska åtgärder som krävs inom planområdet bekostas av kommunen.

Trafikverket är väghållare för Södra Hamngatan och kommunen förhandlar med trafikverket om fördelning av kostnader.

Statligt bidrag från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) kan lämnas med upp till 60 % för skydd av befintlig bebyggelse. Eftersom kommunen vill ha en stabilitetsförstärkning som motsvarar kraven för ny exploatering får den eventuella fördyringen bekostas av kommunen eller annan intressent. Arbetet med att utarbeta en kostnadskalkyl för de geotekniska åtgärderna pågår.

Bergras/Blocknedfall
Bergtekniska åtgärder som utförs enligt åtgärdsplan bekostas av kommunen.

Bygglovsavgift
Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Iordningsställande av allmänplats
Åtgärder och upprustning av bryggdäck, torg och naturområde inom allmänplatsmark

bekostas av kommunen.

ÖVRIGA FRÅGOR

Vattenverksamhet

Den föreslagna motfyllnaden i vattenområdet skall anmälas till Länsstyrelsen enligt 11 kap miljöbalken. Anmälan görs av kommunen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

AnnaKarin Sjölén, Planarkitekt Martin Kvarnbäck, Plan- och Byggchef

Plan- och Byggavdelningen
Tanums kommun

Referenser:
ÖP 2002
Fördjupad översiktsplan för Fjällbacka 2004
Planskiss för Fjällbacka, 2011
Design med omtanke, verksamhetsprogrem för Fjällbacka Hamn, under utarbetande
Tanums kommun energiplan, 2010
Kulturminnesvårdsprogram, Tanums kommun, 1984
Kulturhistorisk bebyggelseinventering, 2012
Geoteknisk utredning, Tyréns 2012