

DETALJPLAN FÖR

Del av MÖRHULT, FJÄLLBACKA

DEL AV FJÄLLBACKA 163:1 M.FL.

TANUMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- PLAN-och ILLUSTRATIONSKARTA MED BESTÄMMELSER
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- GEOTEKNISK UNDERSÖKNING
- FASTIGHETSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Strandområdet i Mörhult utgör en viktig, attraktiv del av Fjällbacka där de kulturhistoriska värdena är stora.

Planen syftar till att

- klarlägga en lämplig användning av området
- befintliga sjöbodar skall bevaras som sjöbodar – omvandling till boende förhindras
- bevara kopplingen i fastighetsindelning mellan bostad och sjöbod/brygga, förhindra avstyckningar av bodar till separata fastigheter
- säkerställa kulturhistoriska värden
- säkerställa gångväg genom området
- komplettera området med några nya sjöbodar

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Obrutna kusten

Planområdet ligger inom kommunens kustzon, som i sin helhet är av riksintresse. Enligt miljöbalken 4 kap. 2§ skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp inom kustzonen.

Bestämmelserna skall dock inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Planområdet ingår i ett av de samhällsområden, som har utpekats i kommunens översiktsplan, och planen syftar till att möjliggöra en lämplig utveckling av samhället.

Det rörliga friluftslivets intressen kan ofta sammanfattas som möjligheten att röra sig fritt i orörd natur. Eftersom planområdet ligger inom Fjällbacka samhälle finns här inte några större sammanhängande områden med orörd natur.

Till turismens intressen hör möjligheterna att uppleva den karaktäristiska, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i Fjällbacka, liksom kontakten med vattnet. Havet och stränderna utgör ett attraktivt rekreativt område, som ger möjligheter till bad, båtsport och fiske. En stor del av friluftslivet är förknippat med sådana strandanknutna aktiviteter.

Riksintresse för Yrkesfisket

Området omfattas inte av riksintresse för yrkesfisket.

Grundområden inom djupintervallet 0-6 m är ändå av intresse för yrkesfisket, eftersom de har stor betydelse för flera olika fiskarters reproduktion. En rad fiskarter växer upp i grundområdena eller söker regelbundet näring i dessa områden.

Denna biologiska funktion kan störas av utfyllnad och muddringar. Utsläpp av näringsämnen i grunda vikar med svag vattenomsättning kan också försämra den naturliga produktionen.

Som framgår av bilden nedan är en stor del av stranden i Mörhult redan utnyttjad för bryggor med båtplatser.



Strandområdet utgör en del av Fjällbacka samhälle med dess hamnområde. Planen innebär att ett begränsat antal nya sjöbodor med bryggor och båtplatser skall kunna anordnas.

Av det vattenområde, som omfattas av planen är ungefär en tredjedel djupare än 6 meter, enligt tillgängligt sjökort, medan återstoden, ca 3,2 ha, utgör grundområden inom djupintervallet 0-6 meter. För större delen av det grunda vattenområdet, eller ca 2,5 ha, anger planen att anläggande av bryggor inte skall tillåtas. Muddring erfordrar tillstånd enligt Miljöbalken.

Nya sjöbodor och bryggor föreslås förlagda i anslutning till redan befintliga, och så att de bedöms få tillgång till rimligt vattendjup för mindre båtar. Muddring bedöms normalt inte erfordras.

För åtgärder som muddring i vattenområde erfordras prövning enligt 11 kap. miljöbalken.

Med hänsyn till ovan redovisade förhållandena bedöms planen inte innebära några ingrepp, som påtagligt kan skada yrkesfiskets intressen.

Miljö kvalitetsnormer Enligt 5 kap. miljöbalken skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Miljö kvalitetsnormer har meddelats för utomhusluftkvalitet. Normerna anger gränsvärden för tillåtna halter av kväveoxid och svaveldioxid i utomhusluft i tätorter, kväveoxid och svaveldioxid i utomhusluft utanför dessa tätorter, samt bly i utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer finns även för fisk- och musselvatten. Normerna skall skydda fisk mot utsläpp och sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller dör. Normerna för musselvatten avser att skydda vissa skaldjur i kustvatten och bräckvatten från olika förorenade utsläpp. Fjällbacka skärgård omfattas av miljökvalitetsnormer för musselvatten.

Planen medför inga nya utsläpp.

Inga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon av dessa normer överskrids på annat håll.

PLANDATA

- Lägesbestämning** Planområdet ligger vid stranden i norra delen av Fjällbacka samhälle. Det omfattar sjöbodsbebyggelsen längs stranden och i västra delen en badplats med omgivande obebyggda hållmarker. Planområdet avgränsas i öster mot Långsjövägen, väg 163, och mot befintlig bostadsbebyggelse. Det avgränsas i söder mot den nyligen uppförda bebyggelsen på "Skäret".
- Areal** Planområdet omfattar ca 6,9 ha, varav ca 2,0 ha mark och ca 4,9 ha vattenområde.
- Markägoförhållanden** Tanums kommun äger fastigheten Fjällbacka 163:1, som omfattar större delen av den obebyggda marken inom planområdet, samt Fjällbacka 184:22. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** Enligt översiktsplanen för Tanums kommun, antagen av kommunfullmäktige, ingår planområdet i Fjällbacka samhällsområde. Kommunen har upprättat fördjupad översiktsplan för Fjällbacka, antagen av KF 2004 10 25.

Enligt denna omfattas området av följande rekommendationer:

- R18** Öppet strandområde där ingen ytterligare bebyggelse bör tillåtas. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet är viktig att värna.
- R19** Strandområde med sjöbodar. Detaljplaneläggning bör visa på möjligheter att ta fram nya

sjöbodstomter. Avstyckning av nya fastigheter inom strandområdena bör ej tillåtas. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet skall i största möjliga mån säkerställas.

Detaljplaner och förordnanden

För södra delen av markområdet gäller en avstyckningsplan, godkänd av länsstyrelsen år 1929, med en ändring godkänd år 1948. För norra delen av markområdet gäller en avstyckningsplan, godkänd år 1933.

Begreppet avstyckningsplan återfanns i äldre byggnadslagstiftning, men har ingen motsvarighet i den nuvarande plan- och bygglagen. Avstyckningsplanerna i Fjällbacka skall dock enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen gälla som detaljplaner.

Vattenområdet omfattas inte av någon detaljplan, och inte heller av något områdesskydd enligt miljöbalken.

Planområdet gränsar i söder mot område, för vilket gäller en 1992-04-23 antagen detaljplan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2002-05-07, § 137, bl.a. beslutat uppdra åt miljö- och byggnadsnämnden att upprätta detaljplan. Denna plan antogs men upphävdes 2011-02-24 av regeringen.

Byggnadsnämnden beslutade 2011-04-19 § 103 att starta om planarbetet. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens tidigare lydelse före 2011-05-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Sjöbodsbebyggelsen med anslutande vägar ligger en-två meter över vattenytan vid normalvattenstånd. Ett par markanta berghällar i norra delen av planområdet når upp

till åtta resp. tio-tolv meter över vattnet. Här finns en sparsam naturlig vegetation. Stenbrytning har tidigare förekommit i begränsad omfattning i västra delen av planområdet, där man kan finna spår av denna verksamhet.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig skredriskkartering, utförd år 1994 av Bohusgeo AB på uppdrag av Statens Räddningsverk, bedöms viss skredrisk kunna föreligga inom planområdet.

Södra delen av planområdet utgörs delvis av berg i dagen och jordtäcken. Enligt tidigare undersökningar består jordtäcket av upp till tre meter fast jordmaterial, troligtvis sand.

Norra delen av planområdet är relativt kuperat, med delvis berg i dagen. Efter utförd undersökning bedöms området väster om fastigheten Fjällbacka 184:22 ha erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott. De flackt stupande bergställarna bedöms inte utgöra någon fara för bergstabiliteten.

Strandzonen väster om Fjällbacka 184:30 utgörs av skal-sand, som är erosionskänslig. Strax bakom strandlinjen ligger en strandskoning av sten, som hindrar en förflyttning av strandlinjen längre inåt land. Den aktuella stranden är långgrund, och en eventuell erosion vid strandlinjen hotar inte områdets stabilitetsförhållanden. Vid uppförande av nya sjöbodar skall marken erosionskyddas.

Den östra delen av planområdet, öster om fastigheten Fjällbacka 184:23, har inte närmare undersökts, eftersom planen här endast bekräftar befintliga förhållanden. I denna del av området har sannolikt utfyllnader gjorts vid stranden.

Ny- och tillbyggnad av sjöbodar, förändringar av markens höjd samt muddring skall föregås av en geoteknisk utredning för att klarlägga rådande stabilitetsförhållanden. Stabiliteten skall klarläggas enligt Skredriskkommissionens anvisningar och vara tillfredsrandande innan bygglov medges eller muddring tillåts. Förstärkningsåtgärder kan erfordras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden

Sjöbodar

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö, utpekad i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Sjöbodsbebyggelse har gammal tradition längs bohuskusten och är ett viktigt karaktärsbildande inslag i Fjällbacka. Sjöbodarna har av tradition uppförts som förvaringsutrymmen för båtutrustning och fiskeredskap, och som komplement till bostadshus i grannskapet.

Sjöbodarna utgör ett viktigt inslag i den karakteristiska bebyggelsemiljön, som kan förtätas, där det finns luckor mellan befintliga sjöbodarna. Med en lämplig lokalisering och utformning kan även nya sjöbodarna innebära positiva tillskott till bebyggelsemiljön.

En sjöbod definieras som ett kallförråd med oisolerade enkla träväggar av stående panel.

Inom planområdet finns nu 34 sjöbodarna. Planen innebär att möjligheter ges till förtätning med ytterligare sex sjöbodarna, varav en på kommunens mark och fem på enskilt ägd mark.

Det är väsentligt att miljöns helhetskaraktär bibehålls och att nya tillskott anpassas till det äldre bebyggelsemönstret.

Storleken på de befintliga sjöbodarna varierar mellan 20 och ca 60 m², med en enstaka sjöbod om ca 75 m² byggnadsarea. Dessa mått och variationen i storlek överensstämmer med vad som kan anses traditionellt.

De befintliga sjöbodarna är traditionellt utformade. De har fasader av stående träpanel, med ett par undantag målade i faluröd färg, och tegeltak.

Olof Hasslöf har i boken "Svenska västkustfiskarna", utgiven i Stockholm 1949, grundligt beskrivit fiskets historiska utveckling längs bohuskusten och olika förhållanden, som berör fisket. I avsnittet "Bebyggelse, sjöbodarna" beskrivs traditionella sjöbodarna:

"Storlekarna växlar, 4 à 6 x 6 à 8 meter är vanliga planmått. Somliga är uppförda i en, andra i två våningar. Mestadels är de rödmålade och försedda med tegeltäckta sadeltak."

Det är angeläget, bl.a. med hänsyn till turismens och friluftslivets intressen, att prioritera en användning av sjöbodarna, som bidrar positivt till upplevelsen av bebyggelsemiljön och av Fjällbacka som ett kustsamhälle och som ger möjligheter att utnyttja strandområdet för aktiviteter förknippade med båtliv. En gångväg genom området säkerställs vilket kan försvåras om boende med ökade hemfridszoner skulle förekomma.

Trafiksituationen medger inte att utfartsvägar kan förbättras eller att parkering kan anläggas vid sjöbodarna. Detta är också en anledning till att sjöbodarna skall utgöra komplementbyggnader, avsedda för förvaring av båtutrustning och fiskeredskap, till bostadshus, som ligger inom rimligt gångavstånd. Användning som självständiga bostadsfastigheter är inte lämplig, inte heller användning för trafikalstrande verksamheter eftersom tillfarterna inte medger ökad trafik.

Det är väsentligt att så långt möjligt behålla möjligheterna till utblickar mellan sjöbodarna. Det är därför inte lämpligt att uppföra plank i anslutning till sjöbodarna, varken mellan bodarna eller längs bryggorna mot vattnet, det tillhör inte heller byggnadstraditionen.. En bestämmelse om förbud mot att uppföra plank har därför intagits i planen.

Det är inte heller lämpligt att alltför stora bryggdäck uppförs längs sidorna eller framför sjöbodarna.

Kommunen anser att sjöbodarna skall användas som förråd – ej bostäder. Kommunen har drivit denna fråga i ett antal andra områden och i augusti 2010 avgjordes ett avseende olovlig inredning av sjöbodar, då regeringen ej meddelade prövningstillstånd (Mål nr 3247-10). Domen i länsrätten 2009-11-03 står då fast.

I länsrättens dom refereras till kammarrättens dom 2009-09-29 (mål nr 4845-08).

I denna dom bedömdes att byggnaderna måste ha anses inretts för ett annat ändamål än att utgöra ett förrådsutrymme för fiskeredskap och båtillbehör, denna slutsats drogs vid en sammanvägd bedömning av det intryck byggnaderna gav, den fasta inredning som tillförts byggnaderna, isolering, indragning av el. I detta fall finns ett föreläggande att ta bort isolering och inredning.

Enligt kammarrätten finns ingen fast gräns för när en byggnad övergår från att vara en sjöbod till att anses ha blivit inredd för väsentligen annat ändamål. En helhetsbedömning med beaktande av samtliga föreliggande omständigheter måste göras i varje enskilt fall.

Kommunen gör bedömningen att de domstolsutslag som föreligger att det finns starka skäl att vidhålla bedömningen att användningen inte skall ändras och att isolering ej skall tillåtas.

De geotekniska förutsättningarna är ytterligare en anledning att inte området är lämpligt för boende.

Brandsäkerhet

Det finns intresse bland ägarna till sjöbodarna att dessa skall kunna användas för boende. Kommunen delar inte denna åsikt men har ändå utrett fakta om vilka brandrisker som finns med den täta bebyggelsen.

Bostäder ska vara brandtekniskt avskiljda från varandra i en klass som benämns EI 60 vilket innebär att en brand i en bostad inte sprider sig till en annan bostad inom tidsrymden 60minuter. För att uppfylla detta egenskapskrav anges i Boverkets byggregler att byggnader ska byggas med skyddsavstånd emellan alternativt bygga motstående väggar i brandteknisk klass eller i kombination med dessa verktyg. I BBR 19 kapitel 5:611 finns tabeller som visar vilken klass som krävs på ytterväggar för respektive avstånd det är emellan dem. Fönsterytor mellan husen kan utföras med brandteknisk klass alternativt att planbestämmelser inte tillåter fönster i väggar som vetter mot annan bostadsvägg inom 8 meter.

Ventilationsöppningar i taksprång kan inte utföras där det är krav på EI 30 eller EI 60 på yttervägg.

Räddningstjänsten har angivit att väg för tillgänglighet vid insats ska uppfylla räddningsväg enligt BBR (kap 5:94 i BBR18, 5:721 i BBR19) och att Räddningstjänsten inte ska behöva bära utrustning eller dra slang mer än 50 meter. Det kan konstateras att vägnätet måste kompletteras för att skapa tillgänglighet för Räddningstjänsten vid insats. Ett av kraven på räddningsväg är att den ska vara minst 3 meter bred. Av kartan kan utläsas att minst 20 tomter är belägna längre bort än 50 meter från en 3 meter bred väg. Ytterligare krav på en räddningsväg rör lutning, radie i kurvor samt bärighet.

I Räddningstjänstens tidigare yttrande framgår också att alternativt vattenförsörjningssystem inte är acceptabelt utan ett konventionellt brandpostsystem måste anordnas med minst två brandposter i området. Avståndet mellan brandposterna får inte överstiga 150 meter. I övrigt hänvisas till anvisningar i VAV P83 för utförande av brandposter.

Med dessa fakta bedömer kommunen att en annan användning än till förråd/sjöbod är direkt olämpligt och en säkerhetsrisk.

Konsekvenser för de byggnader som redan idag används för bostadsändamål:

Bygglag för att ändra användningssättet till bostad för dessa saknas. Dessa ändringar har således utförts olovligt.

I det fall byggnaden *bevisligen* använts för bostadsändamål mer än 10 år kan kommunen inte ingripa för att få bygganden att återgå till att vara sjöbod.

I det fall då ett nytt bygglov söks för en bod som INTE överensstämmer med detaljplanebestämmelserna – får ett nytt lov inte medges förrän byggnaden ändras så att den överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Friytor

Badplats

Stranden i norra delen av planområdet är med enkla medel iordningställd för bad med en brygga och en mindre bastubyggnad. Med hänsyn till att badplatsen är relativt svårtillgänglig föreslås inte några ytterligare anläggningar. Badplatsen bör behållas för användning i första hand av de närboende. Tillgängligheten kan förbättras något genom iordningställande och förbättring av enkla gångstigar och terrängtrappor. Bastun skall kunna kompletteras med omklädningsutrymmen etc. Här finns även möjlighet att uppföra en allmän toalett.

Naturmark, park

Friytorna inom området har som regel givits beteckningen "natur" i planen. De utgörs av hållmarker, som kräver ringa skötsel, och där inga anläggningar avses utföras. Ett mindre markområde i norra delen av planområdet har betecknats som "park". Här erfordras viss skötsel, men området kan med relativt enkla medel utnyttjas för mindre anläggningar, som t.ex. boulebana eller som lekplats. Möjligheten att promenera utmed länsväg 163 är starkt begränsad eftersom sikten är dålig och vägen förhållandevis smal på sina ställen. Genom området säkerställs därför en gångväg vilken är viktig för gående mellan Fjällbacka och områden norrut.

Vattenområden

Bryggor

Utanför sjöbodarna finns som regel bryggor. Nya mindre bryggor bör likaså kunna tillåtas utanför de nya sjöbodarna.

Med den föreslagna placeringen av de nya sjöbodarna bedöms dessa få tillgång till rimligt vattendjup för mindre båtar, så att muddring inte kommer att erfordras.

Med hänsyn till såväl kulturmiljön som till den marina miljön skall bryggor utföras pålade och inte som flytbyggor.

Gator och trafik

Vägnät, parkering, angöring och utfart

Vissa bostadshus utanför planområdet har utfart över vägar inom området. Dessa har i planen lagts ut som "gårdsgator", och förutsättes bibehållas med en standard, som medger fordonstrafik. I övrigt är vägnätet inom området endast i begränsad utsträckning framkomligt för fordonstrafik.

Sjöbodarna är avsedda att användas som förråd och skall utgöra komplement till bostadshus inom gångavstånd. De har därför inte ha behov av parkering eller av utfartsväg tillgänglig för fordonstrafik, något som dessutom bedöms omöjligt att ordna. De nås över vägar, som i planen betecknas som "gång- och cykelvägar".

En kompletterande parkeringsyta har dock tillskapats i nordvästra delen av området. Vissa transporter och nyttotrafik förutsättes kunna utnyttja gång- och cykelvägarna.

De fem sjöbodtomterna längst i väster ligger nedanför ett terrängavsnitt med fina berghällar. Ingrepp i dessa för att anlägga vägar får anses som olämpligt, och sjöbodarna får därför nås genom gångstigar över berghällarna. Avståndet till närmaste körbara yta uppgår till ca 50 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Drygt hälften av sjöbodarna inom planområdet har anslutningar till kommunalt vatten och avlopp. Nya anslutningar kommer ej att medges – detta anges som en upplysning på plankartan.

Inom norra delen av planområdet har byggrätt lagts ut för en befintlig avloppspumpstation, i den södra delen för en annan.

El

Befintliga och nya sjöboddar försörjs med elström från en transformatorstation öster om planområdet.

Fastighetsindelning

Bl.a. för att säkerställa sjöbodarnas användning som ett komplement till bostadsbyggnader är det väsentligt att det traditionella sambandet mellan bostäder och sjöboddar bibehålles. En sjöbodtomt skall normalt utgöra ett skifte till en bebyggd bostadsfastighet inom rimligt gångavstånd, som regel inom fastighetsregistertrakten Fjällbacka. Nya

sjöbodsfastigheter skall inte tillskapas. Detta uttrycks också genom en plan- bestämmelse om att "fastighetsindelningen skall bevara sambandet mellan sjöbod/brygga och bostadshus. Sjöbodar får inte avstyckas som egna fastigheter."

Vid nybildandet av en fastighet skall denna vara lämpad för sitt ändamål. För sjöbodarna saknas oftast möjlighet till tillfart och parkering liksom att tillfarterna till området inte kan betraktas som fullgoda för fler separata fastigheter. Speciellt den södra tillfarten är av sämre karaktär eftersom det lutar brant från länsvägen ner mot vattnet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem år från den dag, då planen har vunnit laga kraft.

Med hänsyn till att området ingår i en värdefull miljö, till övriga allmänna intressen och till grannintressen gäller generell bygglovplikt enligt plan- och bygglagen.

Tanumshede 2012 04 22

Samhällsbyggnadsförvaltningen
plan- och byggavdelningen

Martin Kvarnbäck
Plan- och byggchef

Lena Belfrage
Planarkitekt